Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem

Nr. 15–16 Warszawa, sierpień - wrzesień 1937 r. ROK VII

NOTARJAT - HIPOTEKA

ORGAN
ZWIĄZKU PRACOWNIKÓW NOTARJATU
I HIPOTEKI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Czasopismo poświęcone sprawom ustrojowym i zawodowym notariatu i hipoteki.

TREŚĆ:

OD REDAKCJI

Numer niniejszy w przeważającej części poświęcamy omówieniu nadesłanego nam przez Pana Prezydenta Komisji Kodyfikacyjnej projektu Prawa Rzeczowego (tekst ustawy i uwagi kol. Tadeusza Wojciechowskiego).

Wskutek powyższego w numerze tym, mimo, że wypuszczamy go w zwiększonej objętości (zamiast 48 kolumn dajemy 56 kolumn), nie byliśmy w możności zamieścić w całości nagromadzonego materiału na inne aktualne tematy, za co przepraszamy łaskawych naszych Czytelników. Uważaliśmy jednak, iż zamieszczenie w pierwszym rzędzie w całości tekstu projektu przyszłej ustawy, aby czymprędzej i jaknajdokładniej zapoznać naszych Czytelników z przewodnimi jej zasadami, tudzież opatrzenie projektu tego odpowiednimi uwagami praktyków, będzie ze wszechmiar pożądane, z uwagi choćby na to, że omawiane prawo jest podstawą naszej codziennej praktyki.

Przez udostępnienie szerokim kołom naszych Czytelników zapoznania się z tekstem przyszłej ustawy chcemy osiągnąć jeszcze inny cel. Mianowicie, przypuszczamy, że nie jeden z naszych kolegów zechce wypowiedzieć się na łamach naszego pisma co do powyższego projektu, abyśmy wszystkie na ten temat uwagi mogli w terminie do dnia 1 listopada 1937 roku przesłać Komisji Kodyfikacyjnej.

Z przyczyny tej następny za październik numer naszego pisma ukaże się jako podwójny dopiero pod koniec października r. b. i dlatego też prosimy wszystkich naszych kolegów, którzyby zechcieli na ten temat zabrać głos, aby swe uwagi nadsyłali nam do redakcji w terminie najpóźniej do dnia 25 października r. b. przesłane bowiem później będziemy mogli spożytkować jedynie jako zwykły materiał redakcyjny, lecz bez przesłania go już Komisji Kodyfikacyjnej.

Wreszcie z przyczyn wyżej wyłuszczonych nie byliśmy w możności zamieścić w numerze niniejszym pracy kol. Tadeusza Wojciechowskiego p. t. „Prawo budowlane w praktyce notarialnej", którą zapowiedzieliśmy w Nr. 11—14 naszego pisma; pracę tę postaramy się zamieścić w jednym z następnych numerów.

W odpowiedzi na artykuł Notariusza Piotra Zubowicza wydrukowany w No. 17/18 r. b. Przeglądu Notarialnego — Zarząd Główny Związku zamieszcza poniżej artykuł opracowany, z ramienia Zarządu przez kol. Tadeusza Wojciechowskiego.

BLASKI I CIENIE

(Motto)
...Poglądy nasze mogą się zmieniać stosownie do okoliczności, ale powinniśmy zawsze móc sobie powiedzieć, że serca nasze są po stronie prawdy...
(Emerson).

Ostatni numer 17—18 za wrzesień rb. Przeglądu Notarialnego zawiera, między innymi, bardzo ciekawy artykuł Pana Notariusza Piotra Zubowicza, Vice Prezesa Rady Notarialnej w Warszawie i Członka Komitetu Redakcyjnego tegoż pisma, pod tytułem „Kilka spostrzeżeń z zakresu spraw zawodowych".

Pan Notariusz Zubowicz w powołanym artykule, w sześciu, jak je sam nazywa, zasadniczych rzutach, kreśli syntezę swoich spostrzeżeń, dotyczących tak zwanych „bolączek" Notariatu Polskiego (po za dzielnicą Wielkopolską), a spostrzeżenia te opatruje zastrzeżeniem, iż jest to Jego osobisty pogląd, względnie uwagi, jakie czyni w pewnym miejscu, — są specjalnie osobiste.

Rozumiemy doskonale, iż Pan Notariusz Zubowicz chciał w powyższy sposób nie nadawać swym naogół nader trafnym uwagom cechy tak zwanej „urzędowości", chciał je wypowiedzieć poprostu tak jak serce czuje, chciał by to był głos „szeregowego" a nie „przodującego członka notariatu.

Ze względu jednak na to, iż charakter tych uwag posiada przeznaczenie nie tylko dla Czytelników Przeglądu Notarialnego, to jest członków notariatu, lecz i dla czynników decydujących, musimy je rozpatrywać, jeżeli już nie do pewnego stopnia jako stanowisko czy to ogółu Notariuszów, czy choćby Rady Notarialnej — Okręgu Warszawskiego, to przynajmniej jako echo wewnętrznych nastrojów.

Cytowany artykuł, poza uwagami, dotyczącymi ściśle Notariuszów i ich spraw, zawiera również specjalny punkt IV, omawiający sprawę naszą, zastępców notariuszów z art. 131 p. o n., i tej części uwag chcemy poświęcić słów kilka, przy czym na wstępie należy zaznaczyć, iż uderza nas różnorodność w traktowaniu poszczególnych kwestyj.

O ile poszczególne „bolączki" (dotyczące samych Notariuszów) Szanowny Autor stara się „naświetlić" w sposób dość wyrozumiały, do pewnego stopnia wytłomaczony, o tyle sprawa zastępców posiada „naświetlenie" dość ostre, i gdyby nie ta okoliczność, **że artykuł tego rodzaju ukazuje się na łamach Przeglądu Notarialnego po raz pierwszy, za co jesteśmy niewymownie wdzięczni jego Autorowi,** artykuł ten winien by wywrzeć wśród naszych szeregów uczucie gorzkiego zawodu.

Pomijając już zestawienie, że w omawianym artykule skład notariatu dzielony jest na: różnorodny skład osobowy notariatu i **jeszcze bardziej pstry** skład podstawowych pracowników (asesorów lub zastępców notarialnych), dowiadujemy się nadto z niego, iż zastępcy to ludzie o różnorodnych wartościach w sprawie przygotowania do zajęć im powierzonych i do odczuwania honoru powierzonego im stanowiska; że pomiędzy wartościowymi jednostkami przeniknęły i **plewy,** które odpadają bądź z braku pracy, bądź na podstawie dyskrecjonalnej **bezapelacyjnej** władzy Rad Notarialnych skreślania z listy osób, które pod względem zawodowym lub moralnym okażą się, że nie odpowiadają warunkom lub godności swego stanowiska.

W dalszych wywodach Szanowny Autor poświęca swe uwagi już tylko lepszej części zastępców (o gorszej części — nie chce mówić, a szkoda, gdyż może dowiedzielibyśmy się, co pod wyrazem „plewy" należy rozumieć i jaki jest stosunek „plew" do „czystego ziarna"), zasługujących na dobre słowo uznania, i, stwierdzając, „że jest to zastęp **cichych** pracowników, na których owocnej pracy spoczywa cały ciężar techniczny w notariacie, których wiedza praktyczna jest wysoka, którzy z całym zapałem przynoszą duże korzyści na polu swej pracy i których prawa nabyte winny być uszanowane", w konkluzji zapytuje „czy wobec tego nie należałoby usunąć groźby art. 131 § 2 p. o n. i czy nie należałoby z nimi postąpić tak jak z zamierającym instytutem obrońców sądowych?"

Rozpatrzmy tedy po kolei zarówno dobre, jak i złe akcenty powyższych wywodów pod adresem zastępców. Dlaczego Szanowny Autor określa specjalnie zastępców **jako ludzi o różnorodnych wartościach w sprawie przygotowania do zajęć im powierzonych i do odczuwania honoru powierzonego im stanowiska,** jakby każąc nam przypuszczać, że tą miarą należy mierzyć jedynie zastępców notariuszów, bo nie pasuje ona do innych zawodów i wszelkich w ogóle zajęć, a jeżeli tak nie jest, to jakie pobudki skłoniły Szanownego Autora do takiego określania jak „plewy", co stoi w rażącej sprzeczności z Jego naogół życzliwym ustosunkowaniem się do naszego środowiska?

Czyż nie mógł i tu zastosować tych samych spostrzeżeń, które wypowiada na innym miejscu. „Tam, gdzie spotykałem dobrobyt wśród notariuszy, znajdowałem duży oddźwięk na zagadnienia społeczne, tam interesowano się potrzebami kraju, tam i poziom wiadomości prawnych był znacznie wyższy. Gdzie sytuacja była niewyraźna, gdzie oczekiwano na redukcję dochodów, gdzie życiowe minimum egzystencji było niewystarczające, — zainteresowanie notariatu szerszymi zagadnieniami malało, występowała jedynie troska o własne interesy, a na pierwszy plan wysuwała się kwestia utrzymania się na powierzchni życiowej". O jakże trafne uwagi i szkoda tylko, że Autor nie zastosował ich w równej mierze i do zastępców notariuszów; czyż można wymagać od zastępcy, zarabiającego na prowincji 200 — 300 zł. miesięcznie i obarczonego licznymi troskami codziennymi, aby dbał o podniesienie swego przygotowania zawodowego? Wszak punkt III swych uwag Autor rozpoczyna od znamiennych słów: „Wielce różnorodny jest skład osobowy notariatu". Jest to przecież tajemnicą poliszynela, iż ta „różnorodność" ma bodaj większą rozpiętość wśród notariuszów, aniżeli wśród zastępców, których „głównym grzechem śmiertelnym" jest brak dyplomu prawniczego, a czyż nie mamy notariuszów, którzy nie tylko, że nie posiadają dyplomów prawniczych, lecz wogóle z prawnictwem nie mieli nigdy do czynienia i nie posiadają nawet w skromnym zakresie owej wiedzy praktycznej, którą przeciętny zastępca **musi** posiadać, gdyż w przeciwnym razie nikt by go z notariuszów nie przyjął?

Czyż nie zaczęto mówić o zawodowości notariatu dopiero w chwili, kiedy prawo o notariacie ukazało się na warsztacie prawodawczym; czyż do tego czasu notariat nie był synekurą, dostępną dla wybrańców losu, którzy nam łaskawie pozostawili ów „cały ciężar techniczny w notariacie", interesując się jedynie wysokością dochodów? Czyż może nam, zastępcom, postawić ktokolwiek zarzut, żeśmy „opanowali" notariat i nie dopuszczali do pracy prawników; czyż praca w notariacie nie stała dla każdego otworem, kto tylko mógł i chciał pracować; czyż „owi wychowankowie", o których wspomina Szanowny Autor, nie są zarazem i naszymi wychowankami, czyż nie przyjmowaliśmy udziału i nadal nie przyjmujemy w ich szkoleniu; czyż, po wstąpieniu w szranki notariatu z dyplomem prawniczym w kieszeni, nie przekonali się oni, że właściwie dla notariatu umieją zbyt mało i że trzeba naukę rozpocząć na nowo?

Nie jest to żadnym z naszej strony wymysłem, wyssaniem z palca, gdyż potwierdza to pośrednio sam Autor: **„Na uniwersytetach program nauk na wydziałach prawnych prawa notarialnego i dziedzin ściśle z nią związanych prawie że nie uwzględnia. Trzeba pogłębić studia uniwersyteckie, trzeba przygotować przyszły narybek notarialny".**

Jest to potwierdzenie naszej zasady, tylko wyrażone w inny sposób.

My, starzy praktycy, twierdziliśmy i nadal twierdzić będziemy, że w notariacie decyduje nie dyplom, a uzdolnienie, owa „iskra Boża", i wytrwała praca nad sobą, co nie jest równoznaczne z zarzucaną nam rzekomą niechęcią naszą do młodzieży prawniczej, szukającej pracy w kancelariach notarialnych w charakterze aplikantów notarialnych. Doceniamy i cenimy w należytym stopniu wykształcenie w ogólności, a prawnicze — w szczególności, nie możemy jednak zgodzić się z twierdzeniem Szanownego Autora, że „dostateczna ilość asesorów gwarantuje prawidłowość urzędowania" gdyż w rzeczywistości wytrawny, doświadczony zastępca notariusza (ten w dosłownym znaczeniu zastępca) w urzędowaniu zawsze będzie górował nad młodym asesorem, który będzie posiadał mniej praktycznego doświadczenia, będzie to zatym wyścig pracy i uzdolnienia, a dyplom pozostanie w tym wypadku na uboczu.

Rozumiemy również doskonale, że jeżeli przyjmiemy do kancelarii jako aplikantów równocześnie prawnika i nieprawnika, ten pierwszy opanuje daleko prędzej, **a przynajmniej zasadniczo winien opanować prędzej** całą dziedzinę notariatu; jeżeli jednak ten drugi (nieprawnik) będzie posiadał odpowiednią inteligencję, tudzież chęć i zapał do pracy, to rezultaty tego wyścigu mogą się okazać różne i nieraz nieoczekiwane. Zastrzegamy się najwyraźniej przeciwko zarzutowi propagowania w notariacie „nieuctwa", nie chcemy być posądzani o demagogię, jednakże przykłady takie mieliśmy w czasach minionych, zdarzało się, że prawnik, który „pisał całe życie wypisy" i nie mógł poradzić sobie z najprostszym aktem, dystansowany był przez sprytnego młodzieńca, posiadającego zaledwie kilkuklasowe wykształcenie.

Jakby przeciwstawieniem wyżej omówionej zasady, iż „dostateczna ilość asesorów gwarantuje prawidłowość urzędowania", jest wypowiedziane na innym miejscu cytowanego artykułu twierdzenie, iż „nienormalnym jest zjawisko, że nadmiar asesorów notarialnych nie może być rozmieszczany w innych dzielnicach, a to z uwagi na daleko idące różnice w urzędowaniu".

Jest to chyba jakieś przykre nieporozumienie, gdyż z porównania cyfr, zawartych w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dn. 31.X.1933 r. o ustaleniu ilości stanowisk notariuszów (późniejszych nie bierzemy z braku dokładnych danych, lecz te nie osłabiłyby, lecz wzmocniły nasze porównanie) z cyframi na str. 44 cytowanego Przeglądu Notarialnego (Prace Korporacyjne Notariatu według sprawozdań Rad Notarialnych 1936 37) nadmiaru nie widać. Wprawdzie teoretycznie nadmiaru tego spodziewać by się należało w b. dzielnicy austriackiej (apelacje Krakowska i Lwowska), mającej już za okupacji ustrój notariatu zbliżony do dzisiejszego, jednakże w apelacji Krakowskiej na 90 stanowisk przypada asesorów 62, a we Lwowskiej — na 163 stanowiska — tylko 63 asesorów, — jest więc poważny brak a nie nadmiar, w innych apelacjach stan liczebny asesorów w porównaniu z ilością stanowisk jest więcej niż

mizerny, a w apelacjach Poznańskiej i Wileńskiej, według cytowanych sprawozdań, asesorów nie było. Wogóle zaś na ogólną ilość stanowisk notarialnych w Polsce przeszło 780 było według tychże sprawozdań: asesorów 143 i zastępców notariuszów: z art. 131 p. o n. 493 i z art. 145 p. o n. 40, razem więc wszystkich zastępców notariuszów (prawników i nieprawników) 676, co również nie można nazwać nadmiarem. Jedynie **pozornie** liczebny stan zastępców nieprawników w porównaniu z odpowiednią terytorialnie ilością stanowisk notariuszów wykazuje pewną nadwyżkę, co może częściowo wpłynęło na przedwczesne zamknięcie list. Jednakże nadwyżka ta wynika jedynie z tego powodu, iż większe ośrodki jak Warszawa, Łódź, Lublin, itd., posiadając większy zastęp pracowników wykwalifikowanych, mają wpisanych na listę zastępców również i pracowników, zatrudnionych w charakterze referentów, lecz tych nie zamierzają się pozbyć, natomiast np. apelacja Wileńska na 66 stanowisk posiada tylko 55 zastępców (nieprawników) i 2 zaledwie aplikantów.

Z pobieżnego tego zestawienia widzimy więc, iż stan nie jest zadawalający i dróg naprawy na tym odcinku życia notarialnego, zdaniem naszym, należałoby szukać gdzie indziej, a w każdym bądź razie nie w „ugęstnianiu" owego sita, przez które byliśmy przesiewani i zdaje się, jak wynika z cytowanego artykułu, jeszcze raz będziemy przesiani **(na podstawie dyskrecjonalnej bezapelacyjnej władzy Rad Notarialnych skreślania z listy).**

Będzie to już jednak nie „przesiewanie" a „powtórna młocka", podczas której odpadać będą, zdaje się, nie „plewy" lecz pod ich mianem „ziarna", a tych, jak wynika z cytowanych sprawozdań, nie mamy zbyt dużo.

W złożonym Panu Ministrowi Sprawiedliwości memoriale i ustnych wyjaśnieniach, jak również na łamach naszego pisma sprawę przedstawiliśmy jasno, bez rozgoryczenia, a tym bardziej demagogii, o które posądza nas niesłusznie Szanowny Autor.

Sprawa nasza jest bardzo prosta, tylko trzeba ją postawić szczerze i odważnie, po męsku, trzeba powiedzieć sobie wyraźnie całą prawdę, choćby ona była zbyt gorzka. Trzeba przede wszystkim zdecydować, czy jesteśmy notariatowi potrzebni, czy zbyteczni? czy rola nasza w notariacie ma być czynna, czy bierna?

Nie ulega najmniejszej wątpliwości, że odpowiedź musi wypaść twierdząco a skoro tak, — nie możemy być traktowani w społeczności notarialnej jak piąte koło u wozu, jak niepotrzebny sprzęt, czy przeżytek z czasów zamierzchłych, jak obywatele drugiej a może jeszcze i niższej klasy.

Nie możemy być zwalczani ciągle hasłem „notariat dla prawników", gdyż hasło to w stosunku do nas, zastępców nieprawników, nie ma zastosowania, my o stanowiska notariuszów nie zabiegamy, żądamy jedynie uznania naszego prawa do życia na równi z prawnikami (asesorami), niech między nami i nimi na terenie kancelarii nie decyduje dyplom a praca i uzdolnienie; kto w tej rywalizacji ulegnie niech ma urazę jedynie do siebie, do nikogo więcej, lecz do tego potrzeba, jak słusznie w swym artykule zaznacza p. Notariusz Zubowicz, z a p e w n i e n i a s t a t y k i n a s z y c h s t a n o w i s k.

W stanowiskach czy zastępców, czy asesorów w pracy na terenie kancelarii notarialnej nie widzimy żadnej różnicy, obie kategorie tych kierowników kancelarii muszą jednakowo odpowiadać wysokim wymaganiom zarówno natury moralnej, jak i zawodowej, dlatego też dyskrecjonalnej lecz i bezapelacyjnej władzy Rad Notarialnych do skreślania nas z list, bez możności obrony, nie możemy nazwać inaczej, jak krzywdą, wyrządzoną nam niesłusznie i bez żadnych podstaw prawnych, gdyż jest to pozbawienie nas naturalnego prawa obrony, które przysługuje największemu przestępcy przed wydaniem na niego wyroku.

Cóż z tego, że ewentualnie zapewniona zostanie owa statyka naszych stanowisk, lecz bez dania nam możności obrony przed ewentualnym niesłusznym skreśleniem z listy.

Szanowny autor wyraził się, iż nad nami wisi miecz Damoklesa w postaci art. 131 p. o n., skąd wniosek, iż w wypadku statyki naszych stanowisk, miecz ten zostałby zdjęty z nad naszych głów.

Jednakże wniosek taki byłby złudnym, bowiem miecz ten ma dwa ostrza (jedno — § 1 a drugie — § 2): więc w wypadku usunięcia § 1 a nie skorygowania § 2, usunięte zostałoby ostrze Nr. 1, lecz pozostałoby ostrze Nr. 2, które z powodzeniem mogłoby zastąpić oba.

I jeszcze jedna uwaga; przy rozstrzyganiu ewentualnego naprawienia wyrządzonej nam krzywdy, nie należałoby identyfikować instytucji zastępców notariuszów z instytucją obrońców sądowych, gdyż między tymi instytucjami jest zasadnicza różnica. Mianowicie, gdy na instytucji zastępców notariuszów (dawniejszych pomocników rejentów, z pośród których rekrutowali się i rejenci) wspierać się będzie nadal instytucja asesorów notarialnych, instytucja obrońców sądowych wyrosła na gruncie istniejącej już od dawna palestry (adwokatów prawników); gdy instytucji zastępców notariuszy dla dobra notariatu nie można było skasować za jednym pociągnięciem pióra, z instytucją obrońców sądowych można to było uczynić w każdej chwili bez uszczerbku dla właściwej palestry.

A jeżeli pomimo to w stosunku do obrońców sądowych została zastosowana zasada sprawiedliwości, tym bardziej mamy obowiązek domagać się dla zastępców notariuszów pozostawienia ich dożywotnio na zajmowanych stanowiskach, z prawami przewidzianymi w prawie o notariacie dla asesorów.

PERICULUM IN MORA

Niniejszym numerem zamykamy szósty rok istnienia naszego pisma, rok pierwszy zaś — pracy obecnej redakcji.

Są to okresy aż nadto dostateczne, by można było dokonać przeglądu sił i dorobku, by można, oglądając się wstecz, wyrobić sobie należytą ocenę dokonanych prac i zdać sobie sprawę ze wszystkich błędów i usterek, jakich w okresie minionym dopuściliśmy się, a jakich chcemy i winniśmy na przyszłość uniknąć, a przynajmniej starać się ich uniknąć, tudzież zorientować się odpowiednio, czy jesteśmy nadal wierni temu programowi, jaki nakreśliliśmy sobie przy wypuszczaniu w świat w dniu 10 września 1931 roku naszego pierwszego numeru, czy też program ten należało odpowiednio zmodyfikować.

Gdy weźmiemy do ręki pierwsze numery i porównamy je z dzisiejszym naszym wydawnictwem, uderzy nas tu ogromna różnica, jaka się w ciągu tych 6-ciu lat dokonała na korzyść naszego pisma.

Jeżeli by porównywać to z wiekiem ludzkim, to pierwsze numery należałoby nazwać wiekiem młodzieńczym, niedoświadczonym, marzycielskim, natomiast dzisiejsze — wiekiem dojrzałym, świadomym swych celów, poczynań, zadań i obowiązków.

W słowie wstępnym w dniu 10 września 1931 roku ówczesna redakcja naszego pisma tak głosiła:

„Przedmiot pisma jest jasny, wynika bowiem z samego tytułu. Notariat i hipoteka, traktowane wszechstronnie, a więc zarówno ze stanowiska prawno-materialnego, jak i ze stanowiska ustrojowego, a wreszcie i ze stanowiska zawodowego — oto dziedzina spraw i zagadnień, którymi pismo nasze zająć się zamierza...

Na tak szeroko ujętym tle pismo nasze stawia sobie także zadania węższe, które ująć można krótko w jednym zdaniu: służyć pracownikom notariatu i hipoteki, wszystkim pracownikom bez wyjątku, od góry do dołu i od dołu do góry...

Dlatego też właśnie Związek Pracowników Notariatu i Hipoteki, skupiający w swych szeregach ludzi, wydatnie współdziałających w codziennym tworzeniu praktyki notarialno-hipotecznej, pragnie za pośrednictwem własnego pisma dać wszystkim pracownikom zawodu niezbędne wiadomości i wskazania, które poprzez obronę ich słusznych interesów stałyby się czynnikiem, wpływającym na nieprzerwane podnoszenie poziomu notariatu polskiego...

Chcemy, aby przyszła polska ustawa notarialna odpowiadała nie tylko wymogom nauki, ale czyniła w pełni zadość realnym potrzebom życia polskiego a pomyślana była tak, by nikt jej nie odczuł jako krzywdę, a wszyscy — jako triumf jedności, myśli i ducha ogółu, pracującego na niwie notariatu w całej Polsce...

Może jeszcze nie znajdujemy się na samej linii frontowej, ale zbliżamy się ku niej, a raczej — ona ku nam, nieubłaganie. Trzeba więc zawczasu linię obronną umocnić. Pismo nasze pragnie właśnie pewien, choćby najskromniejszy odcinek tej linii obsadzić...

Przystępujemy do pracy i walki w skromnym rynsztunku, ale z najlepszą wolą licząc na współdziałanie wszystkich, którym, równie jak nam, przyświeca dobro notariatu i hipoteki w Polsce...

Gorzko zawiedliśmy się, ujmując w ten sposób nasze postulaty i program naszego pisma; złudnymi i zawodnymi okazały się nasze marzenia i chęć służenia wszystkim... od góry do dołu i od dołu do góry.

Był to wyczarowany pod wpływem narkozy sen krótkotrwały, z którego przebudzenie było zbyt bolesne dla naszego środowiska, tym nie mniej, choć zbyt późno, zrozumieliśmy, że obrana taktyka jest mylna, a pismo nasze, które miało zasadniczo służyć przede wszystkim temu środowisku, z którego wzięło swój początek, winno postawić sobie za zadanie obronę w pierwszym rzędzie naszych praw i pozycji w przyszłym ustroju notarialnym, a dopiero po tym omawianie spraw ogólnych notariatu i hipoteki... od góry do dołu i od dołu do góry. Nie chcemy ironizować na ten temat, niechcemy tymbardziej twierdzić, iż pragnęlibyśmy pchnąć nasze pismo na jakieś tory zbyt radykalistyczne, tym nie mniej musimy tu z całym naciskiem podkreślić, iż pismo nasze jest i pozostanie pismem pracowniczym, organem naszego Związku, co zresztą, choć późno, bo dopiero w roku 1933, uwidocznione zostało w tytule, i dlatego też ośmieliliśmy się nazwać złudną naszą pierwotną chęć służenia wszystkim, a nie przede wszystkim swoim związkowcom.

Pod wpływem doznanych krzywd, pod naciskiem nieubłaganych reguł życiowych i korzystając z udzielanych nam łaskawie przy każdej okazji nauk i „nauczek", zmieniliśmy radykalnie nasz pogląd na nasze pismo, zrewidowaliśmy sumiennie nasz stosunek do niego i dziś, gdy po latach sześciu, bierzemy do ręki nasz pierwszy jubileuszowy („Po rocznej pracy") numer z dnia 5 września 1932 roku, nota bene drukowany złotymi zgłoskami, treść tego numeru, jako jubileuszowego, wyciska nam łzy beztroskiego humoru .

Niechcemy tu przytaczać treści owego numeru, a szczególnie — artykułu wstępnego, nie mamy nato czasu, ani miejsca, chociaż może nie jeden z łaskawych Czytelników, o ile nie posiada tego numeru, chciałby ową treść odświeżyć, a może nawet dopiero teraz uważnie przeczytać, damy natomiast tu pewne porównanie-zapytanie.

Jakby się ustosunkował ogół czytelników, dajmy na to, pisma pracowników rolnych do redakcji tego pisma, gdyby ta w numerze jubileuszowym (pierwszym)

zapełniła lwią część jego treści wiadomościami o „złym losie właścicieli majątków ziemskich", tudzież projektami ustaw o asekuracji budowli, zbiorów i t. p., a dla pracowników rolnych zostawiła w artykule wstępnym wymówki, iż nieżywią zaufania do swego pisma, oraz apel do regularnego płacenia prenumeraty?

Sprecyzowanie odpowiedzi pozostawiamy Czytelnikom, ze swej strony pozwalamy sobie zauważyć, iż na wzmiankowany wyżej nasz numer jubileuszowy nie zwróciliśmy należytej uwagi i nie daliśmy mu odpowiedniej oceny, co doprowadziło by jedynie, — sit venia verbo, — zbyt małego zainteresowania się własnymi sprawami i własnym losem, tudzież beztroskiego lenistwa w walce o przyszłość.

Nie zwróciliśmy również należytej uwagi i nie zajęliśmy właściwego stanowiska, gdy w niespełna rok po tym, w zamieszczonym w Nr. 16 naszego pisma z dnia 10 czerwca 1933 roku wywiadzie z Przewodniczącym Podkomisji notarialnej Komisji Kodyfikacyjnej, p. adw. Zygmuntem Rymowiczem, padły znamienne i bezwzględne słowa „*Zrozumieliśmy, że tych ludzi* — (to jest nas, dotychczasowych zastępców) — *trzeba utrzymać na pewien okres i przyznać im pewne przywileje, a l e tylko n a k r ó t k i c z a s*".

Dopiero ukazanie się pod koniec października roku 1933 nowego prawa o notariacie i zupełne zignorowanie w nim przysługujących nam słusznie praw nabytych ocknęło nas ze śpiączki, udowodniło nam niezbicie, iż innymi drogami chadza akcja obrony praw słusznych i nieprzedawnionych, w każdym bądź razie nie drogą „biadolenia" lub „wałkowania" aż do znudzenia na łamach naszego pisma nieaktualnego projektu Komisji Kodyfikacyjnej i to w chwili, gdy sprawy te od dawna ważyły się już w Ministerstwie Sprawiedliwości. Podkreślimy to należycie w artykule „Po audiencji", zamieszczonym w Nr.: 22 — 23 — 24 naszego pisma z r. ub., sprecyzowane zostały wyczerpująco nasz pogląd na tę sprawę i nasze stanowisko zarówno w powołanym artykule, jak i poprzednio złożonym Panu Ministrowi Sprawiedliwości memoriale (patrz Nr. 20—12/1936 r. naszego pisma), daliśmy dowód, że zawróciliśmy z mylnie obranej drogi w obronie naszych praw, że zdecydowani jesteśmy o prawa te walczyć niezmordowanie, aż do ustawowego naprawienia wyrządzonej nam niesłusznie krzywdy, i że prawa te nigdy nie ulegną przedawnieniu, gdyż chodzi tu o liczny zastęp ludzi, głęboko wrosłych w życie notariatu.

Ze wszystkich stron słyszymy uwagi, iż tocząca się obecnie na łamach naszego pisma akcja w obronie naszych praw jest właściwa, że gdyby akcja taka prowadzona była od samego początku, inne miejsce zajmowalibyśmy w nowym ustroju, aniżeli to, na które nas zepchnięto, itd. itd.

Tymczasem przemożne życie płata nam wciąż figle, wciąż zaskakuje nas przeróżnymi niespodziankami, jakgdyby dotychczasowych kłopotów i udręk było nie dość.

Reskrypt Pana Ministra Sprawiedliwości, zalecający Radom Notarialnym powierzanie zastępstwa notariuszów i kierownictwa kancelaryj notarialnych w pierwszym rzędzie asesorom notarialnym, zwłaszcza w tych kancelariach, w których obok nieprawników pracują asesorzy notarialni; dalej, zamknięcie listy zastępców, uprawnionych do zastępowania w myśl art. 131 prawa o notariacie, — to jakby introdukcja do dalszych zamierzeń p e ł n e j r e a l i z a c j i p o d s t a w o w y c h z a s a d p r a w a o n o t a r i a c i e, czyli, innymi słowy, wprowadzenia w czyn hasła „Notariat dla prawników" przez pozbawienie chleba dotychczasowych zastępców i wyparcie ich z zajmowanych placówek.

Nic to nie szkodzi, że taka sytuacja wywołuje niepotrzebne wstrząsy wśród pracowników notariatu, wytwarza zaostrzenie stosunków między prawnikami a „nieprawnikami" i godzi nawet bezpośrednio w interesy samych notariuszów, gdyż coraz częściej się słyszy, iż ten lub ów notariusz nie może skorzystać z urlopu, bo nie ma zastępcy choćby czasowego, nie mówiąc już o stałym zastępcy; zasada musi zostać zasadą. Ostatnio słyszeliśmy o trudnościach pewnego notariusza w znalezieniu sobie zastępcy na czas przaprowadzenia kuracji a nawet poddania się koniecznej operacji.

Że coś jest nie w porządku z ową zasadą, że coś trzeba aż naginać siła do tej zasady świadcza o tym sprawozdania z ostatnich walnych zgromadzeń Izb Notarialnych, podane w Nr. Nr. 12—13—14 Przeglądu Notarialnego z r. b.

I tak w sprawozdaniu z Walnego Zgromadzenia Izby Warszawskiej czytamy:

„Dyskusję nad sprawozdaniami zapoczątkował P. Not. Sz. Tułecki (Łódź), poruszając palącą sprawę dopływu młodych sił prawniczych do notariatu i p i ę t n u j ą c niedopuszczalne na przyszłość praktyki hamujące wstępowanie aplikantów do notariatu i ich normalną pracę w kancelariach notarialnych.

To nagrodzone żywymi oklaskami wystąpienie stało się osią dalszej dyskusji, w której wszyscy mówcy podkreślali wysoką dla przyszłości notariatu wagę sprawy. W szczególności P. Not. T. Żenczykowski (Przesnysz) wznowił o zobowiązanie notariuszów do przyjmowania aplikantów. W wyniku dyskusji Walne Zgromadzenie na wniosek P. Not. K. Hettlingera ustaliło jednomyślność co do samej zasady i wezwało Radę Notarialną do ustalenia obowiązującego trybu przyjmowania aplikantów do kancelaryj notarialnych".

Szkoda, że sprawozdawca p. „W.N." nie podał, kto uprawia owe „niedopuszczalne praktyki" i na czym one polegają, gdyż, wobec jednomyślności Walnego Zgromadzenia co do zasady przyjmowania i szkolenia aplikantów, tudzież podkreślenia w dyskusji przez wszystkich mówców wysokiej dla przyszłości notariatu wagi sprawy, wzmianka o owych praktykach, ha-

mujących wstępowanie aplikantów do notariatu, brzmi co najmniej bałamutnie.

Ten sam apel czytamy w sprawozdaniu z Walnego Zgromadzenia Izby Lubelskiej:

„Z kolei P. Prezes Borkowski wezwał Członków Izby, by przyjmowali do swych kancelaryj aplikantów, jako kandydatów na przyszłych asesorów..."

Wreszcie w sprawozdaniu z Walnego Zgromadzenia Izby Poznańskiej spotykamy się już z innymi akcentami:

W dalszym ciągu przemówienia wstępnego P. Prezes Rady Notarialnej dr. Prądzyński, dzieląc swe uwagi na momenty ujemne i dodatnie, poruszył wpierw kilka spraw, które sprawiały Radzie Notarialnej pewne trudności. Jako pierwszą taką sprawę wymienił P. Prezes Rady pewną niechęć do przyjmowania aplikantów notarialnych ze strony członków Izby. Mianowicie na apel Rady, by członkowie Izby zgłaszali gotowość przyjmowania aplikantów, wpłynęły tylko 3 takie zgłoszenia. P. Prezes podkreśla jeszcze raz w dobitnych słowach, że kształcenie aplikantów jest zasadniczo obowiązkiem każdego notariusza i wzywa ponownie do wypełnienia tego obowiązku, zaznaczając, że na wypadek dalszej oporności Rada Notarialna, jakkolwiek bardzo niechętnie, musiałaby zastosować środek ostateczny, mianowicie zastanowić się nad kwestią wprowadzenia ewtl. przymusu przyjmowania do kształcenia aplikantów, conajmniej w siedzibach Sądów Apelacyjnych i Okręgowych".

Ze sprawozdania z Walnego Zgromadzenia Izby Wileńskiej nie widać, iżby sprawa aplikantów była poruszana, natomiast w Nr. 13—14 Przeglądu Notarialnego na str. 23 w rubryce pod tytułem „Z Rady Notarialnej w Wilnie" czytamy ciekawe zarządzenie:

„Kontrola nad personelem kancelarji. Rada Notarialna w Wilnie ustaliła zasadę , że regulowanie sporów, wynikających między klientami notariusza a pracownikami kancelarii notarialnej (?), względnie między pracownikami notarialnymi a notariuszami na tle stosunków służbowych — do kompetencji Rady nie należy. W wypadkach jednak, gdy działalność pracownika notarialnego i obecność jego w kancelarii notarialnej powoduje obniżenie autorytetu notariusza lub godzi w powagę urzedu — Rada Notarialna władna jest zażądać usunięcia z kancelarii takiego pracownika".

Nie wiemy, jaki konkretny wypadek czy wypadki wywołały konieczność powyższego zarządzenia, ustanawiającego opiekę nad notariuszem, którego pracownik obniża przez swe czyny jego autorytet lub godzi w powagę jego urzędu, zwłaszcza, że sam notariusz, dbając o ten autorytet i powagę swego urzedu, ma dość środków ku temu, aby takiego pracownika z miejsca się pozbyć i to bez żadnego odszkodowania, natomiast wyrażamy obawę, iż ingerencja Rady Notarialnej wbrew woli samego notariusza (takby należało sądzić z dokładnego brzmienia zacytowanego zarządzenia) może upodobnić się do czynu owej gorliwej niani, która, po wykąpaniu dziecka , chcąc czym prędzej wylać brudną wodę z wanienki, wylała ją wraz z wykąpanym dzieckiem.

Do takiego przypuszczenia skłania nas następujący wypadek, który miał miejsce na terenie Rady... (mniejsza zresztą której); cytujemy go na podstawie posiadanych dokumentów.

Między notariuszami w... powstały nieporozumienia na tle walki konkurencyjnej. Do rozpatrzenia tych nieporozumień Rada Notarialna danego okręgu wydelegowała komisję rozjemczą, która, po zbadaniu tła zatargu i wysłuchaniu wyjaśnień owych notariuszy, postanowiła wezwać jednego z nich, mianowicie tego, który miał najbardziej dochodową kancelarię, do niezwłocznego zwolnienia swego zastępcy, o którym notariusze, spór wiodący, z wyjątkiem zainteresowanego, wypowiedzieli opinię ujemną, — stwierdzając, iż zastępca ten wykorzystuje swoje stosunki na terenie danego miasta w sposób nie licujący z powagą zastępcy.

Orzeczenie Komisji Rada Notarialna zatwierdziła, mimo, iż o przeprowadzenie szczegółowego dochodzenia zwracali się dwukrotnie zarówno poszkodowany zastępca, jak i zainteresowany notariusz. Prośbę zastępcy pozostawiono bez rozpoznania, motywując, iż uchwała Komisji nie dotyczy jego, lecz notariusza, prośby zaś notariusza, mimo, iż działo się to w maju r. ub., dotychczas nie rozpatrzono, natomiast w maju lecz już roku bieżącego Rada Notarialna owego zastępcę skreśliła z listy. Zażalenie na powyższą uchwałę Rady Notarialnej Kolegium Administracyjne Sądu Apelacyjnego w... odrzuciło, motywując, iż w stosunku do zastępców z art. 131 p. o n. prawodawca pozostawił Radzie Notarialnej całkowitą swobodę w zakresie stosowania wypływających z tego przepisu uprawnień, jak również oceny kwalifikacji zastępców.

Tak więc zastępca ów, mimo, że powszechna opinia o nim brzmi, iż jest on zarówno pod względem zawodowym, jak i moralnym — bez zarzutu, że jest powszechnie lubiany i ceniony jako dobry zastępca, i mimo, że wyrokiem Sądu Okręgowego w... zasądzono od opiniujących ujemnie notariuszów na rzecz Polskiego Czerwonego Krzyża 1.200 złotych, z odsetkami i kosztami procesu, zadośćuczynienia za krzywdę moralną wyrządzoną temu zastępcy przez zniesławienie go przed Komisją i Radą, — został on, jako owo dziecko, „wylany wraz z brudną wodą".

Poszkodowany zastępca zwrócił się do nas z prośbą o wydrukowanie na łamach Notariatu-Hipoteki jego listu otwartego do Prezesa danej Rady Notarialnej, motywując swój krok w liście, skierowanym do nas, w słowach następujących:

„Sądzę, że Redakcja organu pracowników notariatu nie pozostanie obojętną wobec oburzającej krzywdy, wyrządzonej staremu pracownikowi notarialnemu, tymbardziej, że, jak się dowiedziałem z artykułu „Stan trzeci", taki sam smutny los spotkał jeszcze jednego kolegę, któremu jednak przywrócono prawo zastępstwa. Bardzo byłbym wdzięczny za powiadomienie mnie listownie, w jakiej drodze nastąpiło to przywrócenie".

Nie jesteśmy obojętni na los Wasz, Kolego, szczerze Wam współczujemy, bolejemy i oburzamy się,

czego najlepszym dowodem, iż sprawę Waszą opisaliśmy ku przestrodze innych niedbałych i obojętnych, tym nie mniej sprawy Waszej tak, jak tamtego kolegi, ani bronić, ani popierać nie będziemy, gdyż nie jesteście członkiem naszego Związku, a Związek nasz i pismo nasze „Notariat-Hipoteka", jako jego organ, a nie jak mylnie twierdzicie „organ pracowników notariatu", winny stać na straży i w obronie jedynie swych członków. Natomiast jako koledze w zawodzie i naszemu prenumeratorowi udzielamy wyjaśnienia, iż sprawę Waszą może załatwić jedynie Pan Minister Sprawiedliwości w drodze nadzoru.

* *

*

Odbiegliśmy znacznie od zasadniczego tematu: szóstej rocznicy istnienia naszego pisma i jego założeń, tym nie mniej mieliśmy możność wykazania dowodnie wszystkim tym opieszałym kolegom, nie czułym na przejawy otaczającego nas życia, nie rozumiejącym być może, czym jest w dzisiejszych czasach sprawna organizacja i jej organ prasowy, że we własnym dobrze zrozumiałym interesie muszą się zgodzić z tym, iż gromada to wielki człowiek, że w tej gromadzie nie może zabraknąć nikogo, że dziś nie czas po temu by twierdzić, iż „wojna obejdzie się i bez jednego żołnierza", lecz zarazem trzeba sobie powiedzieć, iż w tej gromadzie nie możemy tkwić bezużytecznie jak patyk w rozwalającym się płocie, w gromadzie tej trzeba osadzić się mocno, na stałe, z pełną świadomością, iż każdy z nas winien i może przyczynić się swoją pracą do podniesienia tej gromady na wyższy poziom, gdyż nastał czas, gdzie się decyduje: być albo nie być. Nie czas już bawić się w sentymenty; pamiętajmy, iż Związek nasz istnieje poto, by bronić tylko słusznych praw i tych jedynie, którzy z tym Związkiem pracują, a nie ignorują go. Czas już z tym skończyć, gdy nam guza nabiją, to przypominamy sobie o istnieniu związku i w te pędy ze skargą, z prośbą: radźcie, pomóżcie, ratujcie...

Dlatego też zaznaczyliśmy na wstępie, iż okres marzycielski minął, porzuciliśmy złudną chęć służenia wszystkim od góry do dołu i od dołu do góry, zmusiło nas do tego twarde życie, obecnie musimy pracować tylko dla swoich, jeżeli nie mamy zginąć u progu naszych poczynań. To nie jest zacofanie, obskurantyzm czy też egoizm, jest to jedynie nakaz chwili na dziś...

Chcieliśmy się wreszcie podzielić z Czytelnikami naszego pisma w szóstą rocznicę jego istnienia tymi reminiscencjami, jakie nasunęły się nam przy rozważaniu działalności pisma i prowadzonej przezeń akcji w obronie słusznych naszych praw.

Wysnuliśmy z tych rozważań jeden wniosek konkretny, iż wyczuwaliśmy dobrze *„że linia frontowa zbliża się ku nam nieubłaganie i że trzeba zawczasu linię obronną umocnić"*, niestety jednak umocnienia te okazują się zbyt słabe, a może wybrano je w niewłaściwym miejscu. W każdym bądź razie obecnie znajdujemy się na ostatnim szańcu. Periculum in mora.

OD ADMINISTRACJI

Każde wydawnictwo, o ile ma się ono rozwijać pomyślnie, musi się wspierać na współpracy harmonijnej dwóch swoich organów: redakcji i administracji, przy czym organa te dla dobra wydawnictwa muszą stać na wysokości zadania, muszą kierować cały swój wysiłek i pracę ku zadowoleniu swoich Czytelników. Jednakże do osiągnięcia tych zamierzeń potrzeba jeszcze życzliwości i poparcia ze strony Ogółu Czytelników.

Tak jest z każdym wydawnictwem, to samo jest i z naszym organem związkowym „Notariat - Hipoteka", który szczęśliwie od niniejszego numeru wkracza w siódmy rok swego istnienia.

Dzięki niezmordowanej energji i ambitnym planom redakcji pismo nasze dąży wytrwale nie tylko do osiągnięcia najwyższego poziomu, lecz również i do rozszerzenia swych szczupłych ram, by przez to zaspokoić wszystkie potrzeby zawodowego kształcenia kolegów.

Do tego jednak potrzeba: regularnego wpływu prenumeraty i zwiększenia poczytności pisma; pierwsze jest zadaniem administracji pisma, drugie — redakcji, o pierwsze trzeba wciąż apelować, wciąż kołatać do poczucia koleżeńskiego i solidarności, oraz ambicji związkowej, o drugie starać się swą pracą.

Zadanie redakcji jest o tyle łatwiejsze, iż wykonanie w dużej mierze zależne jest od niej, a jedynie rezultaty tego wykonania zależne są od uznania Czytelników, natomiast zadanie administracji i dobre wyniki jej wysiłków zależne są w zupełności od dobrej woli i chęci prenumeratorów.

Rozumiemy doskonale, iż w ostatnich czasach dochody Wasze zmniejszyły się, co z konieczności musiało się odbić niekorzystnie i na wydawnictwie, jednakże musimy wszyscy sobie to uprzytomnić, iż pismo nasze, jako związkowe, nie obliczone na żaden zysk, jest bodaj, że jedynym tego rodzaju pismem w Polsce samowystarczalnym, nie pobierającym żadnych zasiłków, subsydiów i t. p., a opierającym swój byt jedynie na prenummeracie, z której opłaca wszystkie wydatki, związane z wydawaniem pisma.

Dlatego też administracja naszego pisma, załączając do niniejszego numeru blankiety nadawcze na P. K. O. na zaległą i bieżącą prenumeratę, zwraca się do wszystkich Czytelników pisma z gorącą prośbą o niezwłoczne wpłacenie należnych kwot, aby dać jej przez to możność terminowego wywiązania się z jej zobowiązań.

Nadto zwracamy się do wszystkich Czytelników naszego pisma z apelem, aby pomogli nam w naszych zamierzeniach rozszerzenia ram pisma przez zwiększenie jego poczytności, pozyskując w tym celu nowych prenumeratorów na swoim terenie.

Projekt Prawa Rzeczowego

Uchwalony w pierwszym czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej

(Przedruk z wydania Komisji Kodyfikacyjnej, Podkomisja Prawa Rzeczowego, zeszyt 1, Ogólnego Zbioru N 92, Warszawa — Lipiec 1937)

TYTUŁ I.

PRZEDMIOT PRAW RZECZOWYCH.

Rozdział I.

Rzeczy.

Art. 1. Rzeczami w rozumieniu ustawy niniejszej są jedynie przedmioty materialne.

Art. 2. Rzeczy są albo ruchome albo nieruchome.

Art. 3. Nieruchomościami są grunty (dziedziny) oraz złoża minerałów, objęte polem górniczym lub naftowym.

Art. 4. § 1. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co według zapatrywań powszechnych należy do niej jako do całości, tak że nie może być odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany tej całości, albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany części odłączonej.

§ 2. Częścią składową dziedziny są w szczególności drzewa i inne rośliny, dopóki nie zostaną od niej odłączone, oraz budowle, wzniesione na stałe.

Art. 5. Za części składowe nieruchomości uważa się także prawa, służące jej każdoczesnemu właścicielowi.

Art. 6. Przedmioty, połączone z rzeczą tylko dla przemijającego celu, nie stają się jej częściami składowymi.

Art. 7. Nie uważa się za części składowe dziedziny przedmiotów, które uprawniony z tytułu służebności albo prawa najmu lub dzierżawy, ujawnionego w księdze wieczystej, połączył z cudzą dziedziną w wykonaniu swego prawa.

Art. 8. Maszyn, połączonych z dziedziną, nie uważa się za jej części składowe, jeżeli przed połączeniem będzie ujawnione w księdze wieczystej, że nie należą do właściciela dziedziny, albo że wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

Art. 9. Część składowa rzeczy nie może być przedmiotem odrębnych praw rzeczowych, z wyjątkiem przypadków, przewidzianych w ustawie.

Art. 10. § 1. W razie połączenia kilku dziedzin w jedną, prawa rzeczowe i ciężary realne, ciążące na którejkolwiek z nich, rozciągają się na dziedzinę, utworzoną przez połączenie.

§ 2. Dziedziny, z których każda jest obciążona prawami rzeczowymi lub ciężarami realnymi, mogą być połączone tylko wtedy, gdy uprawnieni ułożą się co do pierwszeństwa, jakie będzie służyło ich prawom na dziedzinie, utworzonej przez połączenie.

Art. 11. § 1. Przynależnościami są rzeczy ruchome, należące do właściciela rzeczy głównej, które, nie będąc jej częściami składowymi, służą do zwiększenia jej użyteczności i pozostają z nią w faktycznym związku, odpowiadającym temu celowi.

§ 2. Przynależnościami mogą być także rzeczy zużywalne, jeżeli są potrzebne do prawidłowego korzystania z rzeczy głównej.

Art. 12. Rzecz, będąca przynależnością, nie traci tego charakteru przez przemijające pozbawienie jej związku z rzeczą główną.

Art. 13. Dziedzina, potrzebna do prowadzenia kopalni, może stać się przynależnością pola górniczego lub naftowego. W tym celu potrzebne jest oświadczenie właściciela, złożone na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym, oraz wpis do ksiąg wieczystych obu nieruchomości. Zniesienie stosunku przynależności następuje w ten sam sposób.

Art. 14. Czynności prawne, mające za przedmiot rzecz główną, w szczególności rozporządzenia rzeczą główną, mają skutek także względem przynależności, chyba że co innego wynika z samej czynności prawnej lub z przepisu ustawy.

Art. 15. § 1. Egzekucja z rzeczy głównej obejmuje jej przynależności.

§ 2. Oddzielna egzekucja z przynależności nie jest dopuszczalna. Jednak w przypadku, gdy dziedzina stała się przynależnością pola górniczego lub naftowego, osoby, którym służą na dziedzinie prawa wcześniejsze, mogą z niej prowadzić oddzielną egzekucję.

Art. 16. § 1. Pożytkami rzeczy są jej przychody naturalne i pieniężne oraz inne korzyści, uzyskiwane zgodnie z jej przeznaczeniem i z zachowaniem zasad prawidłowej gospodarki.

§ 2. W powyższych granicach uważa się za pożytki dziedziny także poręby w lasach oraz minerały, wydobywane z ziemi, chyba że minerały te stanowią przedmiot praw górniczych lub naftowych.

Rozdział II.

Dobra, nie będące rzeczami.

Art. 17. Przedmiotem praw rzeczowych są także dobra majątkowe, nie będące rzeczami, jak w szczególności utwory literackie i artystyczne, chronione przez prawo autorskie, opatentowane wynalazki, zarejestrowane wzory, przedsiębiorstwa, wierzytelności i inne prawa majątkowe, prąd elektryczny i inne postacie energii.

Art. 18. Przynależnością przedmiotów, objętych przepisami rozdziału niniejszego, mogą być rzeczy ruchome oraz dobra majątkowe, nie będące rzeczami. W braku przepisów szczególnych, do przynależności tych stosuje się przepisy o przynależnościach rzeczy.

Art. 19. W braku przepisów szczególnych, do pożytków dóbr, nie będących rzeczami, stosuje się odpowiednio przepisy o pożytkach rzeczy.

TYTUŁ II.

WŁASNOŚĆ.

DZIAŁ I.

TREŚĆ I WYKONYWANIE WŁASNOŚCI W OGÓLNOŚCI.

Rozdział I.

Przepisy ogólne.

Art. 20. Właściciel korzysta z rzeczy i rozporządza nią swobodnie w granicach prawa obowiązującego.

Art. 21. § 1. Właściciel może dochodzić swego prawa przeciwko każdemu, kto przywłaszcza sobie jego rzecz albo bezprawnie jej używa lub z niej korzysta, oraz przeciwko temu, kto czynem niedozwolonym rzecz niszczy.

§ 2. Wkroczenie w zakres cudzej własności nie jest bezprawne, jeżeli nie sprzeciwia się racjonalnemu interesowi właściciela.

Art. 22. Uprawnienie do rozporządzania własnością można wyłączyć lub ograniczyć przez czynność prawną jedynie w przypadkach, przewidzianych w ustawie. Przepis ten nie uchybia skuteczności zobowiązania, że właściciel nie dokona oznaczonych rozporządzeń.

Art. 23. W braku przepisów szczególnych, przepisy rozdziału niniejszego stosuje się odpowiednio do własności dóbr majątkowych, nie będących rzeczami.

Rozdział II.

Treść i wykonywanie własności dziedzin.

Art. 24. Własność dziedziny obejmuje przestrzeń nad i pod powierzchnią dziedziny.

Art. 25. Właściciel dziedziny nie może zabronić osobie, której grozi bezpośrednie niebezpieczeństwo, korzystania z dziedziny, o ile to jest niezbędne celem odwrócenia tego niebezpieczeństwa; jednakże może żądać naprawienia wynikłej stąd szkody.

Art. 26. Nie wolno właścicielowi dziedziny przez wytwarzanie cieczy, dymu, ciepła, zapachów, przez wywoływanie hałasów, wstrząśnień itp. oddziaływać na inną dziedzinę w sposób, przekraczający zwykłą w stosunkach miejscowych miarę, chyba że to nie prowadzi do zmniejszenia wartości lub użyteczności tej dziedziny. W żadnym przypadku nie jest dopuszczalne oddziaływanie bezpośrednie, np. przy pomocy przewodów.

Art. 27. Gdy budowla lub inne urządzenie, bez złego zamiaru ani rażącego niedbalstwa ze strony wznoszącego, przekroczy granice dziedziny sąsiada na powierzchni, pod nią lub nad nią, sąsiad, jeżeli natychmiast temu się nie sprzeciwi, nie będzie mógł żądać przywrócenia stanu poprzedniego, gdyby pociągało to za sobą koszty znacznie większe od doznanej szkody, Natomiast może on, według swego wyboru, albo domagać się nabycia bezprawnie zajętej części jego dziedziny przez właściciela dziedziny, na której wzniesiono budowlę, albo ustanowić na swej dziedzinie odpowiednią służebność za odszkodowaniem.

Art. 28. § 1. Gdy dziedzina nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, właściciel może żądać od sąsiadów, ażeby ustanowili na swych dziedzinach służebność drogi koniecznej za odszkodowaniem. W braku zgody interesowanych, kierunek i rozciągłość drogi koniecznej oraz wysokość odszkodowania oznacza sąd.

§ 2. Jeżeli brak dostępu do drogi publicznej jest następstwem sprzedaży, zamiany, działów lub jakiejkolwiek innej czynności prawnej, sąd, jeżeli to będzie możliwe, wyznaczy drogę konieczną przez dziedziny, które były tej czynności przedmiotem.

Art. 29. W braku porozumienia między interesowanymi, odszkodowanie, przewidziane w dwóch artykułach poprzedzających, będzie oznaczone w rencie, nałożonej jako ciężar realny na dziedzinę, której właściciel jest obowiązany do odszkodowania.

Art. 30. Właścicielowi nie wolno dokonywać robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło dziedzinom sąsiednim utratą oparcia.

Art. 31. Właściciel dziedziny nie może zabronić sąsiadowi wejścia na dziedzinę celem usunięcia gałęzi i owoców, zwieszających się z sąsiedniej dziedziny; jednakże ma prawo żądać naprawienia wynikłej stąd szkody.

Art. 32. § 1. Owoce, spadające z drzewa lub krzewu na dziedzinę sąsiednią, uważa się za jej pożytki.

§ 2. Przepisu powyższego nie stosuje się, gdy dziedzina sąsiednia służy do użytku publicznego.

Art. 33. Właściciel dziedziny może obciąć i zatrzymać dla siebie bez odszkodowania korzenie drzew lub krzewów, przerastające z dziedziny sąsiedniej. To samo stosuje się do gałęzi i owoców zwieszających się z sąsiedniej dziedziny, skoro upłynął bezskutecznie odpowiedni termin, wyznaczony przez właściciela sąsiadowi do ich usunięcia.

Art. 34. Właściciel dziedziny może żądać od właściciela dziedziny sąsiedniej, ażeby uiścił połowę kosztów wytyczenia granicy dziedzin oraz połowę kosztów wystawienia i utrzymywania stałych znaków granicznych, odpowiadających stosunkom miejscowym.

Art. 35. Jeżeli granice dziedzin stały się wątpliwymi, a stanu prawnego nie da się stwierdzić, ustala się je według ostatniego stanu spokojnego posiadania. Gdyby także stanu posiadania nie dało się stwierdzić, sąd rozgraniczy sporny obszar według słusznego uznania.

Art. 36. § 1. Drzewa i krzewy, rosnące na granicy dwóch dziedzin, jak również miedze, rowy, mury, płoty i inne urządzenia graniczne uważa się, w braku dowodu przeciwnego, za wspólną własność sąsiadów.

§ 2. Jeżeli drzewo lub krzew nie służy do oznaczenia granicy, każdy z sąsiadów może żądać usunięcia go na wspólny koszt. Sąsiad, żądający usunięcia, ponosi sam koszty, jeżeli drugi sąsiad zrzeka się swego udziału we własności drzewa lub krzewu.

Art. 37. Jeżeli dziedziny sąsiednie są oddzielone murem, stanowiącym wyłączną własność jednego z sąsiadów, drugi sąsiad może żądać ustanowienia współwłasności muru za zapłatą połowy jego wartości oraz połowy wartości gruntu, na którym mur jest zbudowany.

DZIAŁ II.

NABYCIE I UTRATA WŁASNOŚCI.

Rozdział I.

Przeniesienie własności.

Art. 38. § 1. Do umownego przejścia (przeniesienia) własności nieruchomości potrzeba umowy w rozumieniu kodeksu zobowiązań, zawartej między właścicielem a nabywcą i obejmującej bezwarunkową zgodę stron na niezwłoczne przejście własności, oraz wpisu nabywcy jako właściciela do księgi wieczystej.

§ 2. Zgoda stron na niezwłoczne przejście własności może być wyrażona także w akcie późniejszym.

Art. 39. Umowa o przeniesienie własności winna być, pod nieważnością, zawarta w formie aktu notarialnego.

Art. 40. Jeżeli zbywca nieruchomości nie był jej właścicielem, stosuje się przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Art. 41. Jeżeli nabywca nieruchomości, zawierając ze zbywcą umowę, wiedział, że na mocy wcześniejszej czynności prawnej, mogącej być podstawą wpisu, zbywca był zobowiązany do przeniesienia własności tejże nieruchomości na rzecz innej osoby, osobie tej służy przeciwko zbywcy i nabywcy, w terminie rocznym od daty wpisu, powództwo o przepisanie na nią własności.

Art. 42. Przelew roszczenia o przeniesienie własności winien być, pod nieważnością, dokonany w formie aktu notarialnego.

Art. 43. § 1. Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, przeniesienie własności nieruchomości nie może nastąpić pod warunkiem ani z ograniczeniem czasowym.

§ 2. Jednakże roszczenie o przeniesienie własności, zawisłe od warunku lub od terminu, może być do księgi wieczystej wpisane jako ostrzeżenie.

Art. 44. Jeżeli nieruchomość nie podlega przepisom o obowiązkowym urządzeniu ksiąg wieczystych i nie ma urządzonej księgi, do przeniesienia własności wystarcza sama umowa.

Art. 45. Do przeniesienia własności rzeczy ruchomej potrzebna jest zgoda właściciela i nabywcy oraz, jeżeli ustawa inaczej nie stanowi, przeniesienie posiadania rzeczy.

Art. 46. § 1. Gdy zbywca rzeczy ruchomej nie był jej właścicielem, nabywca uzyskuje własność, jeżeli rzecz została mu wydana, chyba że w chwili wydania był w złej wierze.

§ 2. Jednakże co do rzeczy skradzionych, zgubionych lub w inny sposób utraconych przez właściciela wbrew jego woli, nabycie własności od posiadacza, nie będącego właścicielem, nie może nastąpić przed upływem lat trzech od chwili utraty. Przepisu tego nie stosuje się, gdy chodzi o pieniądze lub dokumenty na okaziciela albo o rzeczy sprzedane na licytacji publicznej.

Art. 47. Przepisy artykułu poprzedzającego stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy rzecz zbyta była obciążona prawami osób trzecich.

Art. 48. Jeżeli rzecz ruchoma jest w posiadaniu osoby trzeciej, właściciel może przenieść własność przez przelew roszczenia o wydanie rzeczy.

Art. 49. W braku przepisów szczególnych, do przeniesienia własności dóbr majątkowych, nie będących rzeczami, wystarcza sama umowa między właścicielem i nabywcą. Umowa winna być stwierdzona pismem.

Rozdział II.

Dawność.

Art. 50. § 1. Kto bez ważnej podstawy został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel, nabywa własność, jeżeli przez lat dziesięć był w księdze wpisany i miał przez ten czas nieruchomość w posiadaniu (zasiedzenie).

§ 2. Jeżeli w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie wpisany posiadacz był w złej wierze, termin zasiedzenia wynosi lat dwadzieścia.

Art. 51. § 1. Kto posiada dziedzinę przez lat dwadzieścia, może żądać wpisania go do księgi wieczystej jako właściciela, jeżeli właściciel do księgi wpisany zmarł lub zaginął bez wieści przed początkiem tego terminu, albo osoba prawna, wpisana jako właściciel, od lat dwudziestu nie istnieje, albo wpis, wymieniający właściciela, nie daje od lat dwudziestu możności ustalenia jego osoby.

§ 2. Posiadacz nabywa własność, gdy uzyska wpis w księdze wieczystej.

Art. 52. Kto posiada rzecz ruchomą przez lat trzy, nabywa własność, chyba że w chwili objęcia rzeczy w posiadanie był w złej wierze.

Art. 53. Przepisy o przedawnieniu wierzytelności stosuje się odpowiednio do zasiedzenia, z zachowaniem postanowień poniższych.

Art. 54. Jeżeli właściciel nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, jest małoletni, zasiedzenie nie może się skończyć wcześniej, niż w dwa lata od pełnoletności właściciela.

Art. 55. Jeżeli właściciel nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, zmarł przed jego upływem, zasiedzenie nie może się skończyć wcześniej, niż w dwa lata od otwarcia spadku.

Art. 56. W przypadku, gdy posiadanie zostało uzyskane czynem samowolnym, bieg zasiedzenia rozpoczyna się dopiero z chwilą, gdy dotychczasowy posiadacz utracił roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego.

Art. 57. Powołując się na zasiedzenie, posiadacz może doliczyć do czasu swego posiadania czas posiadania osoby, od której posiadanie na niego przeszło.

Art. 58. Przepisy o przedawnieniu wierzytelności stosuje się odpowiednio do przedawnienia roszczeń, wynikających z własności rzeczy ruchomych.

Rozdział III.

Inne przypadki nabycia i utraty własności.

Oddział 1. Przysądzenie własności.

Art. 59. § 1. W przypadku orzeczenia sądowego, przysądzającego własność rzeczy, nabycie własności następuje z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia.

§ 2. W przypadku wyroku, uznającego zobowiązanie przeniesienia własności, prawomocny wyrok zastępuje potrzebne w tym celu oświadczenie zobowiązanego.

Oddział 2. Wywłaszczenie.

Art. 60. Jeżeli ustawa inaczej nie stanowi, nabycie własności w drodze wywłaszczenia następuje z chwilą, gdy orzeczenie o wykonaniu wywłaszczenia stało się prawomocnym.

Oddział 3. Zrzeczenie się własności i zawłaszczenie.

Art. 61. § 1. Właściciel dziedziny może się wyzbyć własności przez to, że się jej zrzeknie i uzyska wpis zrzeczenia w księdze wieczystej.

§ 2. Zrzeczenie winno być, pod nieważnością, uczynione w formie aktu notarialnego.

Art. 62. Dziedzina, której własności właściciel się zrzekł, staje się własnością Skarbu Państwa. Skarb odpowiada z dziedziny za jej obciążenia.

Art. 63. Właściciel rzeczy ruchomej może się wyzbyć własności przez to, że rzecz porzuci.

Art. 64. Własność niczyjej rzeczy ruchomej nabywa się przez objęcie jej w posiadanie.

Oddział 4. Znalezienie.

Art. 65. Kto znajdzie rzecz zgubioną, obowiązany jest zwrócić ją właścicielowi. Jeżeli znalazca nie wie, kto jest właścicielem, a wartość rzeczy przenosi oczywiście dziesięć złotych, powinien donieść o znalezieniu miejscowej władzy gminnej lub policyjnej; jeżeli znalazł rzecz w pomieszczeniu, powinien ją oddać temu, kto pomieszczenie zajmuje.

Art. 66. Znalazca może oddać rzecz na przechowanie władzy gminnej lub policyjnej; obowiązany jest to uczynić na żądanie władzy. Jeżeli zatrzymał rzecz u siebie, powinien czuwać nad jej zachowaniem w należytym stanie ze starannością, jakiej zwykł dokładać przy przechowywaniu rzeczy własnych. Może używać rzeczy, jeżeli nie traci ona przez to na wartości.

Art. 67. Jeżeli zachodzi niebezpieczeństwo, że rzecz ulegnie pogorszeniu, albo gdy jej przechowanie wymaga znacznych kosztów, winna ona być sprzedana przez licytację publiczną. Rzeczy, mające cenę giełdową lub targową, winny być sprzedane z wolnej ręki po cenie bieżącej.

Art. 68. Znalazca może żądać od właściciela zwrotu wydatków i nakładów na rzecz poczynionych, według przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia; jeżeli uczynił zadość obowiązkom, przewidzianym w artykułach poprzedzających, może nadto żądać znaleźnego, które wynosi jedną dwudziestą część wartości rzeczy w chwili zwrotu. Może rzecz zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia powyższych roszczeń.

Art. 69. Jeżeli przed upływem trzech lat od zawiadomienia władzy o znalezieniu właściciel się nie zgłosi, znalazca nabywa własność rzeczy.

Art. 70. Jeżeli wartość rzeczy zgubionej nie przenosi dziesięciu złotych a właściciel nie jest znalazcy znany, rzecz przechodzi na własność znalazcy po upływie lat trzech od chwili jej znalezienia.

Art. 71. Przepisy o rzeczach zgubionych stosuje się również do zwierząt domowych, które zabłąkały się lub uciekły.

Art. 72. Jeżeli jest oczywiste, że rzecz znaleziona leżała tak długo w ukryciu, że poszukiwanie właściciela byłoby bezcelowe (skarb), staje się ona współwłasnością w częściach równych znalazcy i właściciela przedmiotu, w którym była ukryta.

Oddział 5. Przepisy szczególne o nabyciu własności roju pszczół.

Art. 73. Właścicielowi roju pszczół wolno w pościgu za nim wejść na cudzą dziedzinę; szkody, jakie przy tym wyrządził, winien naprawić. Jeżeli rój osiadł w cudzym ulu, dotychczas nie zajętym, właściciel roju może domagać się zwrotu.

Art. 74. § 1. Jeżeli właściciel nie odszukał roju przed upływem trzech dni, albo jeżeli rój osiadł w zajętym ulu, rój przechodzi na własność tego, w czyim ulu osiadł.

§ 2. W przypadku takim wyłączone jest roszczenie z tytułu niesłusznego zbogacenia.

Oddział 6. Nabycie własności przychodów naturalnych.

Art. 75. Ten, komu służy prawo pobierania przychodów naturalnych, nabywa je na własność przez oddzielenie ich od rzeczy.

Oddział 7. Połączenie, pomieszanie, przeistoczenie.

Art. 76. Własność dziedziny rozciąga się na rzecz ruchomą, która przez połączenie z dziedziną stała się jej częścią składową. Prawa na rzeczy przyłączonej wygasają.

Art. 77. § 1. Gdy posiadacz dziedziny, będący w dobrej wierze, połączył z dziedziną rzeczy ruchome, tak że stały się jej częściami składowymi, właściciel dziedziny nie może żądać ich odłączenia. Obowiązany jest uiścić posiadaczowi, według swego wyboru, bądź wartość rzeczy przyłączonych i koszty robocizny, bądź sumę równą tej, o jaką zwiększyła się wartość dziedziny. Posiadacz może odłączyć rzeczy przyłączone, przywracając dziedzinę do stanu poprzedniego.

§ 2. Jednakże gdy posiadacz w dobrej wierze wzniósł na powierzchni lub pod powierzchnią dziedziny budowlę, której wartość jest znacznie wyższa od wartości dziedziny lub jej części, zajętej przez budowlę, posiadacz może żądać, ażeby właściciel przeniósł na niego własność dziedziny lub jej części za zapłatą zwykłej ceny.

Art. 78. Gdy połączenia, o którym mowa w artykule poprzedzającym, dokonał posiadacz w złej wierze, właściciel dziedziny może żądać przywrócenia stanu poprzedniego; jeżeli woli przyłączone rzeczy zatrzymać, obowiązany jest zwrócić posiadaczowi ich wartość oraz koszty robocizny.

Art. 79. § 1. W przypadku połączenia lub pomieszania rzeczy ruchomych w taki sposób, iż utworzyły całość, gospodarczo nierozłączną, dotychczasowi właściciele stają się współwłaścicielami rzeczy, utworzonej przez połączenie lub pomieszanie; wielkość udziałów oznacza się według stosunku wartości rzeczy połączonych lub pomieszanych. Prawa osób trzecich na rzeczach, które uległy połączeniu lub pomieszaniu, przechodzą na udziały współwłaścicieli.

§ 2. Jednakże, gdy wartość jednej z rzeczy, które uległy połączeniu lub pomieszaniu, przenosi znacznie wartość pozostałych, właściciel tej rzeczy staje się właścicielem całości.

Art. 80. Przepisy artykułu poprzedzającego stosuje się odpowiednio w przypadku przeistoczenia rzeczy cudzej, chyba że nastąpiło ono w wykonaniu umowy lub przy prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Art. 81. Przepisy niniejszego oddziału nie uchybiają przepisom o obowiązku odszkodowania ani przepisom o niesłusznym zbogaceniu.

Oddział 8. Przypadki, nie objęte ustawą niniejszą.

Art. 82. Przepisy ustawy niniejszej nie uchybiają przepisom o nabyciu i utracie własności, zawartym w prawie spadkowym, w kodeksie postępowania cywilnego, w prawie górniczym i naftowym, ustawie wodnej i innych ustawach szczególnych.

DZIAŁ III.

WSPÓŁWŁASNOŚĆ.

Art. 83. Każdy współwłaściciel może rozporządzać swym udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Przepis ten nie uchybia odmiennym zobowiązaniom.

Art. 84. Domniemywa się, że udziały współwłaścicieli są równe.

Art. 85. Współwłaściciel może używać rzeczy wspólnej i korzystać z niej o tyle, o ile to daje się pogodzić z używaniem tej rzeczy i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli.

Art. 86. Do rozporządzania rzeczą wspólną, w szczególności do jej zbycia lub obciążenia, jako też do zmiany jej przeznaczenia oraz do innych czynności, przekraczających zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

Art. 87. § 1. Do zwykłego zarządzania rzeczą wspólną wystarcza zgoda większości współwłaścicieli, którą oblicza się według stosunku wielkości udziałów.

§ 2. W braku takiej większości każdy współwłaściciel może zwrócić się do sądu, który rozstrzygnie według słusznego uznania.

Art. 88. Każdy współwłaściciel może wykonywać wszelkie czynności, zmierzające do zachowania wspólnego prawa wszystkich współwłaścicieli.

Art. 89. Jeżeli współwłasność powstała z mocy umowy, domniemywa się, że współwłaściciel, wykonywający zarząd rzeczą wspólną, jest umocowany do działania w sprawach zwykłego zarządu w imieniu wszystkich współwłaścicieli.

Art. 90. § 1. Każdy współwłaściciel może żądać złożenia rachunków z zarządu rzeczą wspólną. Umowa przeciwna jest nieważna.

§ 2. Roszczenie o złożenie rachunków przedawnia się z upływem lat trzech od ustania współwłasności.

Art. 91. § 1. Pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej ulegają podziałowi między współwłaścicieli w stosunku do wielkości udziałów.

§ 2. Każdy współwłaściciel może żądać przypadającej nań części pożytków i innych przychodów w naturze, chyba że byłoby to połączone ze znacznymi trudnościami lub stratami.

Art. 92. Wydatki związane z rzeczą wspólną, jako to koszty zarządu, podatki i inne ciężary, ponoszą współwłaściciele w stosunku do wielkości udziałów.

Art. 93. § 1. Każdy współwłaściciel ma prawo żądać zniesienia współwłasności.

§ 2. Prawo to można wyłączyć przez czynność prawną, jednakże na czas nie dłuższy niż lat pięć.

Art. 94. § 1. Każdy współwłaściciel może żądać zniesienia współwłasności przez fizyczny podział rzeczy, chyba że podział taki jest prawnie niedopuszczalny lub że rzecz z natury swej albo przeznaczenia do podziału się nie nadaje.

§ 2. Umowa o zniesienie współwłasności nieruchomości winna być, pod nieważnością, zawarta w formie aktu notarialnego.

Art. 95. W braku porozumienia współwłaścicieli co do sposobu dokonania podziału fizycznego, sąd przeprowadzi podział według słusznego uznania. Sąd może zarządzić obciążenie dziedzin, utworzonych przez podział, potrzebnymi służebnościami i ciężarami realnymi.

Art. 96. W razie niemożności podziału fizycznego, zniesienie współwłasności następuje przez sprzedaż rzeczy wspólnej. Każdy współwłaściciel może żądać sprzedaży przez licytację publiczną.

Art. 97. Roszczenie o zniesienie współwłasności nie ulega przedawnieniu.

Art. 98. W braku przepisów szczególnych, przepisy działu niniejszego stosuje się odpowiednio do współwłasności dóbr majątkowych, nie będących rzeczami.

DZIAŁ IV.

WŁASNOŚĆ CZASOWA.

Art. 99. W razie przeniesienia własności dziedziny przez Skarb Państwa, samorządowy związek terytorialny lub inną osobę prawa publicznego, dopuszczalne jest zastrzeżenie, że z nadejściem oznaczonego terminu własność dziedziny powróci samym przez się prawem do zbywcy (własność czasowa).

Art. 100. Termin powrotu, o którym mowa w artykule poprzedzającym, nie może być krótszy niż lat trzydzieści ani dłuższy niż lat sto. W ostatnich dziesięciu latach przed swym upływem może on być przedłużony na okres czasu nie przenoszący lat stu.

Art. 101. Jeżeli dziedzina nie ma urządzonej księgi wieczystej, przeniesienie własności z zastrzeżeniem powrotu może nastąpić tylko po uprzednim założeniu księgi, chociażby nabywca należał do osób, których nieruchomości nie podlegają ogólnym przepisom o obowiązkowym zakładniu ksiąg wieczystych.

Art. 102. Nabywca, ograniczony terminem, zostaje wpisany do księgi wieczystej jako właściciel. Prawo powrotu, służące zbywcy, wpisuje się jako ograniczenie własności.

Art. 103. Własność czasowa może być przedmiotem zbycia i obciążenia. Przechodzi na spadkobierców.

Art. 104. § 1. Sposób korzystania z dziedziny przez właściciela czasowego może być określony w umowie. W szczególności, strony mogą się umówić, że dziedzina będzie przeznaczona wyłącznie na cele budowlane, i określić warunki budowy, sposób utrzymywania i korzystania z budynków i innych urządzeń oraz warunki odbudowy w razie ich zniszczenia lub rozbiórki.

§ 2. Zobowiązania właściciela czasowego, dotyczące korzystania z dziedziny, mogą być wpisane do księgi wieczystej.

Art. 105. O ile sposób korzystania z dziedziny nie został umownie określony, właściciel czasowy rozstrzyga sam o jej przeznaczeniu i może z niej korzystać podobnie, jak właściciel, nie ograniczony terminem. Jednakże odpowiedzialny jest względem uprawnionego do powrotu za zniszczenie i pogorszenie, będące następstwem złego zamiaru lub rażącego niedbalstwa.

Art. 106. Jeżeli w zamian za przeniesienie własności dziedziny właściciel czasowy zobowiązał się płacić czynsz, prawo do czynszu, w braku odmiennej umowy, będzie wpisane do księgi wieczystej jako ciężar realny.

Art. 107. Prawo powrotu może być zbyte. Do przeniesienia potrzebna jest umowa między uprawnionym i nabywcą oraz wpis nabywcy do księgi wieczystej.

Art. 108. W razie sprzedaży prawa powrotu, służy właścicielowi czasowemu prawo pierwokupu, chyba że kupującym jest osoba prawa publicznego.

Art. 109. Jeżeli prawo powrotu przeszło na osobę prywatną, przedłużenie własności czasowej nie jest dopuszczalne.

Art. 110. W razie przejścia prawa powrotu na właściciela czasowego, prawo to wygasa, a własność czasowa zmienia się we własność nie ograniczoną terminem.

Art. 111. Wraz z własnością czasową wygasają wszelkie prawa rzeczowe i ciężary realne, uzyskane na dziedzinie przeciwko właścicielowi czasowemu. Wyjątek stanowią prawa, ustanowione przez właściciela czasowego za zgodą uprawnionego do powrotu.

Art. 112. W braku odmiennej umowy, uprawniony do powrotu obowiązany jest uiścić właścicielowi czasowemu jedną czwartą część wartości budowli i innych urządzeń, istniejących na dziedzinie w chwili wygaśnięcia własności czasowej.

TYTUŁ III.

SŁUŻEBNOŚCI.

DZIAŁ I.

SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE.

Art. 113. Służebność gruntowa obciąża nieruchomość służebną na korzyść każdoczesnego właściciela nieruchomości władnącej. Daje ona właścicielowi nieruchomości władnącej prawo korzystania z nieruchomości służebnej w zakresie oznaczonym (służebności czynne)albo prawo żądania ,ażeby właściciel nieruchomości służebnej nie wykonywał w pewnym zakresie swego prawa własności (służebności bierne).

Art. 114. Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zwyczajów miejscowych i stanu posiadania, istniejącego od dłuższego czasu a na dobrej wierze opartego.

Art. 115. § 1. Służebność gruntowa winna być wykonywana w sposób jak najmniej uciążliwy dla właściciela nieruchomości służebnej.

§ 2. Zmiany w potrzebach nieruchomości władnącej, w szczególności jej podział, nie uzasadniają wykonywania służebności w sposób bardziej uciążliwy dla właściciela nieruchomości służebnej.

Art. 116. § 1. Właściciel nieruchomości władnącej obowiązany jest utrzymywać własnym kosztem urządzenia, potrzebne do wykonywania służebności.

§ 2. Jeżeli z takich urządzeń korzysta również właściciel nieruchomości służebnej, koszty utrzymania rozkłada się w odpowiednim stosunku.

Art. 117. Obowiązek utrzymywania urządzeń, potrzebnych do wykonywania służebności, może być włożony na właściciela nieruchomości służebnej. Do takiego obowiązku stosuje się odpowiednio przepisy o ciężarach realnych.

Art. 118. W przypadku, gdy zachodzi ważna potrzeba gospodarcza, właściciel nieruchomości służebnej może żądać zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności, jeżeli taka zmiana nie przyniesie uszczerbku nieruchomości władnącej. Koszty przeprowadzenia zmiany ponosi właściciel nieruchomości służebnej.

Art. 119. § 1. Służebność gruntowa nie wygasa wskutek zjednoczenia w jednej osobie własności nieruchomości władnącej i nieruchomości służebnej.

§ 2. Właściciel dwóch nieruchomości może obciążyć jedną z nich służebnością na rzecz drugiej.

Art. 120. W razie podziału nieruchomości władnącej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z nieruchomości, utworzonych przez podział. Jednakże, gdy służebność idzie na korzyść tylko jednej z tych nieruchomości, właściciel nieruchomości służebnej może żądać umorzenia służebności co do pozostałych.

Art. 121. W razie podziału nieruchomości służebnej, służebność przechodzi bez zmiany na nieruchomości, utworzone przez podział; jednakże, gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej z nich, właściciele pozostałych mogą żądać zwolnienia od służebności, chyba że wskutek tego zwolnienia bezpieczeństwo służebności, w przypadku egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości służebnej, byłoby zagrożone.

DZIAŁ II.

SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTE.

Rozdział I.

Użytkowanie rzeczy.

Art. 122. Użytkowanie jest prawem używania rzeczy cudzej i pobierania jej pożytków pod obowiązkiem zachowania jej substancji i dotychczasowego przeznaczenia.

Art. 123. Zakres użytkowania można ograniczyć przez wyłączenie ułamkowej części pożytków albo pożytków oznaczonego rodzaju.

Art. 124. § 1. Użytkowanie, ustanowione na rzecz osoby fizycznej, wygasa najpóźniej z jej śmiercią.

§ 2. Użytkowanie, ustanowione na rzecz osoby prawnej, nie może trwać dłużej niż lat pięćdziesiąt ani dłużej niż sama osoba prawna.

Art. 125. Użytkowanie jest zbywalne. Jednakże przeniesienie użytkowania nie ma wpływu na czas jego trwania.

Art. 126. Użytkownik obowiązany jest wykonywać swe prawo zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Art. 127. Pożytki naturalne należą do użytkownika, jeżeli zostały odłączone od rzeczy w czasie trwania użytkowania.

Art. 128. § 1. Użytkownikowi należy się wynagrodzenie za nakłady, jakie poczynił celem uzyskania

pożytków naturalnych, które, wskutek wygaśnięcia użytkowania przed ich odłączeniem od rzeczy, przypadły właścicielowi. Jednakże wynagrodzenie to nie może przenosić wartości pożytków.

§ 2. Takie samo roszczenie służy właścicielowi, gdy poczynił nakłady celem uzyskania pożytków naturalnych, które przypadły użytkownikowi.

Art. 129. Użytkownik nabywa własność także takich przychodów naturalnych, które nie są pożytkami. Rachunki z tych przychodów powinien składać niezwłocznie po ich pobraniu. Przy zakończeniu użytkowania obowiązany jest zwrócić właścicielowi ich wartość, a jeżeli uzyskał je wbrew zasadom prawidłowej gospodarki, obowiązany jest do odszkodowania.

Art. 130. Pożytki pieniężne, w szczególności czynsze najmu lub dzierżawy, należą się użytkownikowi w stosunku do czasu trwania użytkowania, chociażby stały się wymagalnymi po jego wygaśnięciu.

Art. 131. § 1. Użytkownik ponosi podczas użytkowania ciężary, które właściciel normalnie zaspokaja z pożytków rzeczy.

§ 2. Jeżeli zakres użytkowania został ograniczony, obowiązek ponoszenia ciężarów przez użytkownika ulega zmniejszeniu w odpowiednim stosunku.

Art. 132. Naprawy, połączone ze zwykłym korzystaniem z rzeczy obciążają użytkownika.

Ar. 133. Jeżeli dla zachowania rzeczy w stanie niepogorszonym zajdzie potrzeba napraw lub innych nakładów, do których użytkownik nie jest obowiązany, powinien on niezwłocznie zawiadomić właściciela na piśmie i zezwolić mu na przeprowadzenie potrzebnych robót.

Art. 134. Jeżeli osoba trzecia dochodzi przeciwko użytkownikowi roszczeń do rzeczy, użytkownik powinien niezwłocznie zawiadomić o tym na piśmie właściciela.

Art. 135. Gdy użytkownik poczynił nakłady, do których nie był obowiązany, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Jednakże użytkownik może w każdym przypadku zabrać nakłady z powrotem, przywracając rzecz do stanu poprzedniego.

Art. 136. Użytkownik obowiązany jest ubezpieczyć rzecz na przypadek utraty lub uszkodzenia, jeżeli obowiązek taki wynika z zasad prawidłowej gospodarki. Ubezpieczenie winno być dokonane w taki sposób, ażeby wierzytelność z tytułu ubezpieczenia służyła właścicielowi.

Art. 137. Jeżeli rzecz była już ubezpieczona w chwili powstania użytkowania, użytkownik obowiązany jest uiszczać opłaty z tego tytułu tylko o tyle, o ile ciążyłby na nim obowiązek ubezpieczenia.

Art. 138. W przypadku utraty lub uszkodzenia rzeczy, ubezpieczonej stosownie do przepisów dwóch artykułów poprzedzających, użytkowanie obejmuje wierzytelność, która służy właścicielowi z tytułu ubezpieczenia.

Art. 139. § 1. Gdy użytkowanie nieruchomości obejmuje inwentarz żywy lub martwy, użytkownik może, w granicach prawidłowej gospodarki, zbywać poszczególne przedmioty, wchodzące w skład inwentarza, o ile zastępuje je innymi. Powinien uzupełniać zwykły ubytek; przedmioty, które w tym celu nabył, stają się własnością właściciela inwentarza.

§ 2. W przypadku, gdy użytkownik objął inwentarz pod obowiązkiem zwrotu według wartości szacunkowej, inwentarz staje się jego własnością.

Art. 140. § 1. Użytkownik dziedziny może zaprowadzić nowe urządzenia celem wydobycia kamieni, żwiru, piasku, gliny, torfu i inne podobne, jeżeli takie korzystanie z dziedziny nie wywołuje zmiany jej dotychczasowego przeznaczenia i jest zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki.

§ 2. Przed przystąpieniem do robót powinien on zawiadomić na piśmie właściciela o swym zamiarze.

Art. 141. Użytkownik może, bez zezwolenia właściciela, zaprowadzić w pomieszczeniach takie urządzenia, jakie byłoby wolno zaprowadzić najemcy.

Art. 142. § 1. Zarówno użytkownik, jak właściciel mogą każdego czasu żądać urzędowego spisu inwentarza przedmiotów, objętych użytkowaniem. Koszt sporządzenia spisu ponosi przy użytkowaniu ustawowym użytkownik, w innych przypadkach użytkownik i właściciel po połowie.

§ 2. W razie zbycia użytkowania, użytkownik obowiązany jest przed wydaniem rzeczy sporządzić urzędowy spis inwentarza na koszt własny.

Art. 143. § 1. Z ważnych powodów, właściciel może żądać od użytkownika odpowiedniego zabezpieczenia, wyznaczając mu w tym celu na piśmie stosowny termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu właściciel może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy. Sąd może wyznaczyć jako zarządcę także samego właściciela.

§ 2. Użytkownik może domagać się zwrotu rzeczy, skoro da odpowiednie zabezpieczenie.

Art. 144. § 1. Właściciel nie jest obowiązany do czynienia nakładów na rzecz, będącą przedmiotem użytkowania.

§ 2. Jednakże w przypadku utraty lub uszkodzenia rzeczy, ubezpieczonej przez użytkownika na imię właściciela, użytkownik może żądać, ażeby właściciel użył sumy, przypadającej mu z tytułu ubezpieczenia, na odbudowę lub naprawę rzeczy.

Art. 145. Rzecz, przywrócona do stanu poprzedniego przez właściciela, pozostaje przedmiotem użytkowania nawet wtedy, gdy właściciel nie miał obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego. Jednakże w przypadku takim użytkownik obowiązany jest uiszczać właścicielowi ustawowe odsetki od wyłożonej sumy, chyba że zrzeknie się użytkowania co do tej rzeczy.

Art. 146. W przypadku gdy w chwili powstania użytkowania rzecz była wynajęta lub wydzierżawiona, użytkownik wstępuje z mocy samego prawa, na czas użytkowania, na miejsce właściciela w stosunek najmu lub dzierżawy.

Art. 147. § 1. Jeżeli użytkownik wynajął lub wydzierżawił rzecz na czas oznaczony, wówczas w przypadku wygaśnięcia użytkowania, nie ograniczonego terminem, stosuje się przepisy o zbyciu rzeczy wynajętej. Jednak w każdym razie po upływie lat trzech od wygaśnięcia użytkowania, właściciel może wypowiedzieć najem lub dzierżawę z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

§ 2. Zrzeczenie się użytkowania nie ma wpływu na prawa najemcy lub dzierżawcy.

Art. 148. § 1. Roszczenie właściciela o zwrot rzeczy ruchomej przedawnia się z upływem lat dwudziestu od chwili wygaśnięcia użytkowania.

§ 2. Inne roszczenia właściciela przeciwko użytkownikowi oraz roszczenia użytkownika do właściciela przedawniają się z upływem roku od chwili zwrotu rzeczy.

Art. 149. Jeżeli użytkowanie obejmuje pieniądze lub inne rzeczy zamienne, użytkownik staje się ich właścicielem z chwilą, gdy zostaną mu wydane. Po ukończeniu użytkowania obowiązany jest zwrócić je według przepisów o zwrocie pożyczki (użytkowanie nieprawidłowe).

Art. 150. § 1. Właściciel może odmówić wydania przedmiotów, o których mowa w artykule poprzedzającym, dopóki nie otrzyma odpowiedniego zabezpieczenia.

§ 2. Jeżeli użytkownik nie daje zabezpieczenia, wówczas, na jego żądanie, pieniądze objęte użytkowaniem będą umieszczone na procent w sposób dla funduszów osób małoletnich przepisany; inne rzeczy zamienne będą sprzedane, a ich cena zostanie w ten sam sposób umieszczona. Użytkowanie wierzytelności, stąd powstałych, wejdzie na miejsce użytkowania nieprawidłowego.

Art. 151. Gdy przedmioty, objęte użytkowaniem nieprawidłowym, zostały już użytkownikowi wydane, użytkownik może być zobowiązany do zabezpieczenia tylko z ważnych powodów. W braku odpowiedniego zabezpieczenia, roszczenie o zwrot staje się natychmiast wymagalnym; w przypadku takim stosuje się przepisy paragrafu drugiego artykułu poprzedzającego.

Rozdział II.

Użytkowanie dóbr majątkowych, nie będących rzeczami.

Art. 152. W braku przepisów szczególnych, do użytkowania dóbr majątkowych, nie będących rzeczami, stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu rzeczy. Do użytkowania wierzytelności stosuje się ponadto przepisy poniższe.

Art. 153. § 1. Jeżeli wymagalność wierzytelności, obciążonej użytkowaniem, zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, do wypowiedzenia potrzebne jest także oświadczenie użytkownika.

§ 2. Do wypowiedzenia wierzytelności przez dłużnika potrzebne jest jego oświadczenie wobec wierzyciela i użytkownika.

Art. 154. § 1. Do odbioru świadczenia uprawnieni są wierzyciel i użytkownik wierzytelność łącznie.

§ 2. Każdy z nich może żądać spełnienia świadczenia łącznie do rąk jednego i drugiego, albo złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego.

Art. 155. W przypadkach, gdy ustawa wymaga współdziałania wierzyciela i użytkownika wierzytelności, każdy z nich może żądać z ważnych powodów upoważnienia sądowego do dokonania czynności bez zgody drugiego.

Art. 156. W razie spełnienia świadczenia, użytkowanie wierzytelności przechodzi z mocy prawa na przedmiot świadczenia.

Rozdział III.

Służebności osobiste ograniczone.

Art. 157. Z mocy służebności osobistej ograniczonej, uprawniony może korzystać z cudzej dziedziny w zakresie oznaczonym albo żądać, żeby jej właściciel nie wykonywał w pewnym zakresie swego prawa własności.

Art. 158. Zakres i sposób wykonywania służebności osobistej ograniczonej oznacza się, w braku innych danych, według normalnych potrzeb uprawnionego i zwyczajów miejscowych.

Art. 159. Służebności osobiste ograniczone są niezbywalne i nie przechodzą na spadkobierców.

Art. 160. W braku odmiennego zastrzeżenia, uprawniony z tytułu służebności mieszkania może przyjąć do siebie małżonka oraz członków rodziny, których ma na utrzymaniu, jak również służbę domową.

Art. 161. Uprawniony z tytułu służebności mieszkania może korzystać z pomieszczeń i urządzeń, przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku.

Art. 162. Uprawniony z tytułu służebności mieszkania może bez zezwolenia właściciela zaprowadzić w pomieszczeniach takie urządzenia, jakie byłoby wolno zaprowadzić najemcy.

Art. 163. Jeżeli uprawniony z tytułu służebności mieszkania zajmuje cały budynek, ponosi zwykłe koszty, związane z utrzymaniem budynku w należytym stanie, oraz ciężary, które właściciel zaspokaja normalnie z jego pożytków; jeżeli zajmuje tylko część budynku, ponosi odpowiednią część tych kosztów i ciężarów.

Art. 164. § 1. Jeżeli przy wykonywaniu służebności osobistej ograniczonej uprawniony przekracza granice swego prawa i naraża właściciela na szkodę, właściciel może żądać odpowiedniego zabezpieczenia, wyznaczając w tym celu uprawnionemu stosowny termin na piśmie.

§ 2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, ograniczona służebność osobista nie może być wykonywana. Jeżeli uprawnionemu należą się pewne pożytki, właściciel obowiązany jest wydać mu te pożytki za zwrotem kosztów.

§ 3. Uprawniony odzyskuje możność wykonywania służebności, gdy da odpowiednie zabezpieczenie.

DZIAŁ III.

NABYCIE, ZMIANA TREŚCI I UTRATA SŁUŻEBNOŚCI.

Art. 165. Do nabycia, zmiany treści i utraty służebności stosuje się odpowiednio przepisy o nabyciu i utracie własności, z zachowaniem postanowień poniższych.

Art. 166. Przy ustanowieniu służebności forma aktu notarialnego potrzebna jest tylko dla oświadczenia osoby, ustanawiającej służebność.

Art. 167. Ustanowienie służebności oraz przeniesienie użytkowania może nastąpić także pod warunkiem lub z ograniczeniem czasowym.

Art. 168. Do przedawnienia służebności stosuje się odpowiednio przepisy o przedawnieniu wierzytelności, z zachowaniem postanowień poniższych.

Art. 169. § 1. Służebności na nieruchomościach przedawniają się przez niewykonywanie w ciągu lat trzydziestu.

§ 2. Służebność bierna przedawnia się tylko w przypadku, gdy na nieruchomości obciążonej istnieje stan rzeczy, sprzeczny z treścią służebności.

Art. 170. § 1. Do zniesienia służebności przedawnionej potrzebne jest wykreślenie jej z księgi wieczystej.

§ 2. W przypadku, gdy nieruchomość obciążona nie podlega przepisom o obowiązkowym urządzeniu ksiąg wieczystych i nie ma urządzonej księgi, służebność wygasa z upływem terminu przedawnienia.

Art. 171. Służebność, wykreślona z księgi wieczystej bez ważnej podstawy, wygasa z chwilą przedawnienia roszczenia o przywrócenie wpisu. Termin przedawnienia wynosi lat dziesięć. Roszczenie to nie ulega przedawnieniu, dopóki uprawniony służebność posiada.

Art. 172. Po upływie lat trzydziestu od powstania służebności gruntowej, właściciel nieruchomości służebnej może żądać umorzenia służebności za odszkodowaniem, jeżeli służebność stała się dla jego nieruchomości szczególnie uciążliwą, a korzyść, jaką przynosi nieruchomości władnącej, jest stosunkowo nieznaczna.

Art. 173. Jeżeli służebność gruntowa utraciła wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości służebnej może żądać jej umorzenia bez odszkodowania.

Art. 174. Użytkowanie rzeczy ruchomej przedawnia się wskutek niewykonywania przez lat trzy.

Art. 175. W braku przepisów szczególnych, do ustanowienia, zmiany treści i przeniesienia użytkowania oraz innych praw na cudzych dobrach, nie będących rzeczami, stosuje się odpowiednie przepisy o przeniesieniu własności tych dóbr.

TYTUŁ IV.

PRAWO ZATRZYMANIA.

Art. 176. Zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać:

1) gdy służy mu roszczenie o zwrot koniecznych lub użytecznych wydatków i nakładów na rzecz;

2) gdy służy mu roszczenie o wynagrodzenie za pracę w rzecz włożoną;

3) gdy służy mu roszczenie o naprawienie szkody, wyrządzonej przez rzecz;

4) w przypadkach, przez przepisy szczególne przewidzianych.

Art. 177. Prawo zatrzymania nie służy, gdy obowiązek wydania cudzej rzeczy wynika z czynu niedozwolonego, albo gdy chodzi o zwrot rzeczy użyczonej, wynajętej lub wydzierżawionej.

Art. 178. Jeżeli roszczenie, z którego powodu służy prawo zatrzymania, zostanie odpowiednio zabezpieczone, prawo zatrzymania wygasa.

Art. 179. Prawo zatrzymania jest niezbywalne.

Art. 180. Zatrzymujący nie może dochodzić zaspokojenia swego roszczenia z rzeczy zatrzymanej, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

Art. 181. Zatrzymujący rzecz obowiązany jest czuwać z należytą starannością nad jej zachowaniem.

Art. 182. Zatrzymujący rzecz obowiązany jest wydać wraz z rzeczą pożytki i inne przychody, jakie z niej uzyskał w czasie trwania swego prawa. Jeżeli przechowanie pożytków i przychodów aż do chwili wydania byłoby niemożliwe lub połączone z nadmiernymi kosztami, obowiązany jest zwrócić ich wartość.

TYTUŁ V.

PRAWA ZASTAWNICZE.

DZIAŁ I.

PRZEPISY OGÓLNE.

Art. 183. Prawo zastawnicze daje uprawnionemu (zastawnikowi) możność zaspokojenia oznaczonej wierzytelności z przedmiotu obciążonego, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi osoby, do której ten przedmiot należy (zastawcy).

Art. 184. § 1. Przedmiotem praw zastawniczych są prawa majątkowe, jako to własność rzeczy, własność patentu, wierzytelność.

§ 2. Prawa niezbywalne nie mogą być przedmiotem praw zastawniczych, chyba że ustawa stanowi inaczej.

Art. 185. Część ułamkowa prawa może być obciążona prawem zastawniczym tylko w przypadku, gdy stanowi udział współuprawnionego.

Art. 186. § 1. Prawami zastawniczymi są: hipoteka i zastaw.

§ 2. Hipoteka jest prawem zastawniczym na własności nieruchomości (hipoteka na nieruchomości) albo na wierzytelności hipotecznej (subintabulat); zastaw jest prawem zastawniczym na własności rzeczy ruchomej (zastaw na ruchomościach) albo na innych prawach.

Art. 187. Jeżeli zastawca nie jest dłużnikiem osobistym, zastawnik może dochodzić zaspokojenia wierzytelności, według swego uznania, bądź od dłużnika osobistego, bądź z przedmiotu obciążonego, bądź łącznie od dłużnika osobistego i z przedmiotu obciążonego.

Art. 188. Zastawca, nie będący dłużnikiem osobistym, może niezależnie od zarzutów, jakie mu służą osobiście przeciwko zastawnikowi, zasłaniać się zarzutami, które służą dłużnikowi osobistemu, jak również tymi, których dłużnik osobisty zrzekł się po powstaniu prawa zastawniczego. Nie może jednak powołać się na przedawnienie wierzytelności, zabezpieczonej prawem zastawniczym, ani na ograniczenie odpowiedzialności dłużnika osobistego, wynikające z przepisów prawa spadkowego.

Art. 189. Nieważne jest zastrzeżenie, że przedmiot prawa zastawniczego nie będzie mógł być zbyty lub obciążony innym prawem, albo że zastawnik będzie mógł dochodzić zaspokojenia z pominięciem form postępowania w ustawie przewidzianych, albo że w braku zaspokojenia w terminie prawo obciążone przejdzie na zastawnika.

Art. 190. Jeżeli ustawa inaczej nie stanowi, realizacja prawa zastawniczego następuje w drodze egzekucji, stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Art. 191. Prawo zastawnicze może zabezpieczać także wierzytelność przyszłą lub warunkową.

Art. 192. Prawo zastawnicze utrzymuje się na całym przedmiocie obciążonym, aż do zupełnego zaspokojenia wierzytelności, którą zabezpiecza.

Art. 193. Do odpowiedzialności zastawcy za wady prawne i fizyczne przedmiotu, obciążonego prawem zastawniczym, stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży.

DZIAŁ II.

HIPOTEKA.

Rozdział I.

Przepisy ogólne.

Art. 194. Do powstania hipoteki potrzebna jest umowa (hipoteka umowna), albo wykonalny tytuł egzekucyjny (hipoteka przymusowa) oraz — wpis do księgi wieczystej.

Art. 195. Oświadczenie osoby, ustanawiającej hipotekę, winno być, pod nieważnością, złożone w formie aktu notarialnego.

Art. 196. Wierzytelność, zabezpieczona hipoteką (wierzytelność hipoteczna) winna być, pod nieważnością wpisu, oznaczona w nim sumą pieniężną.

Art. 197. Oprócz kapitału, hipoteka zabezpiecza, w granicach określonych w kodeksie postępowania cywilnego, odsetki umowne, wpisem objęte, odsetki ustawowe oraz koszty procesu.

Art. 198. Domniemanie istnienia prawa, wynikające z wpisu hipoteki, rozciąga się, o ile chodzi o odpowiedzialność z nieruchomości, także na wierzytelność zabezpieczoną hipoteką.

Art. 199. Właściciel nieruchomości i wierzyciel mogą się umówić, że wierzycielowi służyć będzie prawo zaspokojenia jedynie z nieruchomości, obciążonej hipoteką. Do takiego ograniczenia odpowiedzialności potrzebny jest wpis w księdze wieczystej.

Art. 200. Hipoteka może obciążać niepodzielnie kilka nieruchomości celem zabezpieczenia tej samej wierzytelności (hipoteka łączna). W przypadku takim wierzyciel może, według swego uznania, dochodzić zaspokojenia, w całości lub w części, z każdej nieruchomości z osobna, z kilku z nich lub ze wszystkich łącznie.

Art. 201. Wierzyciel, któremu hipoteka łączna służy, może również, według swego uznania, dokonać jej podziału między poszczególne nieruchomości, tak że odtąd każda z nich będzie obciążona tylko do wysokości, jaką oznaczył.

Art. 202. § 1. Jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości, nie będącego dłużnikiem osobistym, gdy było skierowane do niego.

§ 2. Jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez dłużnika, właściciel nieruchomości, nie będący dłużnikiem osobistym, może wypowiedzenia dokonać ze skutkiem co do hipoteki.

Art. 203. Wypowiedzenie, przewidziane w artykule poprzedzającym, jest skuteczne, chociażby wierzyciel wiedział, że osoba, wpisana w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości, nie jest właścicielem.

Rozdział II.

Przelew wierzytelności hipotecznej.

Art. 204. § 1. Do przelewu wierzytelności hipotecznej potrzebna jest umowa między wierzycielem i nabywcą oraz wpis nabywcy jako wierzyciela do księgi wieczystej.

§ 2. Oświadczenie zbywcy winno być, pod nieważnością, złożone w formie aktu notarialnego.

Art. 205. W razie przelewu wierzytelności hipotecznej, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych rozciąga się, o ile chodzi o odpowiedzialność z nieruchomości, także na wierzytelność zabezpieczoną hipoteką.

Art. 206. § 1. Wierzyciel nie może dokonać przelewu wierzytelności, zachowując hipotekę, która ją zabezpiecza.

§ 2. Hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności.

Art. 207. W razie przelewu wierzytelności hipotecznej, właściciel nieruchomości obciążonej, który dokonał spłaty kapitału do rąk zbywcy, nie może powoływać się wobec nabywcy na brak zawiadomienia o przelewie. Jednakże zapłata odsetek do rąk zbywcy zwalnia właściciela, jeżeli nie otrzymał piśmiennego zawiadomienia o przelewie od zbywcy lub nabywcy, albo nie został zawiadomiony przez sąd, prowadzący księgę wieczystą.

Art. 208. Właściciel nieruchomości obciążonej nie może powoływać się wobec nabywcy wierzytelności hipotecznej na zapłatę odsetek, dokonaną do rąk zbywcy z góry za więcej niż dwa okresy płatności, chyba że zapłata była ujawniona w księdze wieczystej, albo że nabywca o niej wiedział.

Art. 209. Przepisów rozdziału niniejszego nie stosuje się do przelewu roszczenia o zaległe odsetki wierzytelności hipotecznej.

Rozdział III.

Zmiana treści hipoteki.

Art. 210. Do zmiany treści hipoteki potrzebna jest umowa między wierzycielem a właścicielem nieruchomości obciążonej oraz wpis do księgi wieczystej.

Art. 211. § 1. Zmiana terminu lub miejsca płatności wierzytelności hipotecznej może nastąpić bez zgody osób, którym służą na nieruchomości prawa z pierwszeństwem równym lub niższym.

§ 2. Zgoda tych osób nie jest także potrzebna do zastąpienia wierzytelności, którą hipoteka zabezpiecza, inną wierzytelnością.

Rozdział IV.

Zakres obciążenia hipoteką.

Art. 212. § 1. Hipoteka obejmuje nieruchomość wraz z przynależnościami, jako też oddzielone od niej części składowe, w szczególności płody, dopóki znajdują się na nieruchomości.

§ 2. W granicach prawidłowej gospodarki właściciel może, do chwili zajęcia nieruchomości przez wierzyciela hipotecznego, płody i inne części składowe usuwać oraz przynależnościami rozporządzać.

Art. 213. § 1. Hipoteka obejmuje roszczenie właściciela o czynsz najmu lub dzierżawy, jednakże do chwili zajęcia nieruchomości przez wierzyciela hipotecznego, właściciel może czynsze pobierać.

§ 2. W razie zajęcia nieruchomości zapłata czynszu, dokonana z góry za czas po zajęciu, ma skutek wobec wierzyciela hipotecznego tylko za miesiąc kalendarzowy, w którym zajęcie nastąpiło, oraz za dalsze dwa miesiące, gdy chodzi o najem, a za dalsze pięć miesięcy, gdy chodzi o dzierżawę. Przepisy te stosuje się odpowiednio do rozporządzeń roszczeniem o czynsz.

Art. 214. Przepisy artykułu poprzedzającego stosuje się odpowiednio do świadczeń z ciężaru realnego, służącego każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości, obciążonej hipoteką.

Art. 215. Hipoteka obejmuje wierzytelność z tytułu ubezpieczenia nieruchomości, jej części składowych lub przynależności, chyba że rzeczy zostały przywrócone do stanu poprzedniego.

Art. 216. § 1. Właściciel nieruchomości albo ubezpieczający obowiązani są zawiadomić wierzycieli o szkodzie, objętej ubezpieczeniem. W ciągu miesiąca od daty tego zawiadomienia, wierzyciele mogą sprzeciwić się wypłacie sumy ubezpieczenia do rąk właściciela; oświadczenie wierzyciela winno być złożone na piśmie.

§ 2. Przepisu powyższego nie stosuje się, gdy umowa ubezpieczenia zapewnia użycie wypłaconej właścicielowi sumy na przywrócenie rzeczy do stanu poprzedniego.

Art. 217. Hipoteka obejmuje także wierzytelność z tytułu ubezpieczenia pożytków nieruchomości obciążo-

nej. Jednakże do chwili zajęcia nieruchomości, właściciel może sumę ubezpieczenia odebrać lub nią rozporządzić bez zgody wierzycieli hipotecznych. Przepis ten stosuje się również do płodów rolnych jeszcze nie odłączonych.

Rozdział V.

Ochrona hipoteki.

Art. 218. Wierzyciel hipoteczny może wystąpić zarówno przeciw właścicielowi nieruchomości obciążonej, jak i przeciwko osobom trzecim, o zaniechanie działań, które zagrażają bezpieczeństwu hipoteki.

Art. 219. Wierzyciel hipoteczny może żądać, ażeby właściciel nieruchomości zastosował środki, potrzebne do zapobieżenia zmniejszeniu wartości nieruchomości obciążonej. Może również wystąpić do sądu o zarządzenie sekwestru.

Art. 220. § 1. Wierzyciel hipoteczny może żądać upoważnienia sądowego do wykonania czynności, potrzebnych do zapobieżenia grożącemu zmniejszeniu wartości nieruchomości obciążonej.

§ 2. Do roszczeń wierzyciela przeciwko właścicielowi o zwrot kosztów stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Art. 221. Jeżeli skutkiem okoliczności, za które właściel odpowiada, wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu, które narusza bezpieczeństwo hipoteki, wierzyciel może żądać, wyznaczając właścicielowi odpowiedni termin, bądź przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, bądź dostatecznego zabezpieczenia dodatkowego. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, wierzyciel może natychmiast dochodzić realizacji hipoteki.

Art. 222. Jeżeli zmniejszenie wartości nieruchomości, naruszające bezpieczeństwo hipoteki, nastąpiło skutkiem okoliczności, za które właściciel nie odpowiada, hipoteka obejmuje roszczenia o odszkodowanie, jakie może się należeć właścicielowi.

Art. 223. § 1. W razie sprzedaży lub darmego odstąpienia na cele publiczne części dziedziny, której wartość nie przenosi jednej dwudziestej całkowitej wartości dziedziny, wierzyciele nie mogą odmówić zgody na zwolnienie części odłączonej ze służących im hipotek.

§ 2. W przypadku sprzedaży cena zostaje obrócona na zaspokojenie wierzycieli według pierwszeństwa hipotek.

Rozdział VI.

Wygaśnięcie hipoteki.

Art. 224. Wygaśnięcie wierzytelności, zabezpieczonej hipoteką, pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki.

Art. 225. Przedawnienie wierzytelności nie pozbawia wierzyciela prawa zaspokojenia się z nieruchomości, obciążonej hipoteką.

Art. 226. § 1. Właściciel nieruchomości może żądać umorzenia hipoteki w drodze postępowania wywoławczego, jeżeli od lat dwudziestu nie nastąpił w księdze wieczystej żaden wpis, obejmujący rozporządzenie hipoteką, a wierzyciel hipoteczny zmarł lub zaginął bez wieści przed początkiem tego terminu, albo osoba prawna, wpisana jako wierzyciel, od lat dwudziestu nie istnieje, albo wpis, wymieniający wierzyciela, nie daje od lat dwudziestu możności ustalenia jego osoby.

§ 2. Hipoteka wygasa z chwilą wydania postanowienia o jej umorzeniu. *)

Art. 227. § 1. Jeżeli wierzytelność jest już wymagalna, albo jeżeli jej wymagalność zależy od wypowiedzenia wierzycielowi, hipoteka nieznanego wierzyciela może ulec umorzeniu w drodze postępowania wywoławczego także wtedy, gdy właściciel nieruchomości złoży kapitał na rzecz wierzyciela do depozytu sądowego, zrzekając się prawa odebrania go z powrotem. Gdy wierzytelność jest oznaczona we wpisie hipoteki jako oprocentowana, właściciel winien złożyć wraz z kapitałem odsetki nieprzedawnione.

§ 2. Jeżeli, przed upływem lat dwudziestu od wydania postanowienia o umorzeniu hipoteki, wierzyciel nie zgłosi się po odbiór sumy, złożonej do depozytu, jego prawo do tej sumy wygasa, a właściciel może odebrać ją z powrotem.

Art. 228. Jeżeli wierzyciel zrzeka się hipoteki, hipoteka wygasa z mocy samego zrzeczenia. Zrzeczenie winno być, pod nieważnością, uczynione w formie aktu notarialnego.

Art. 229. Hipoteka nie może być wykreślona bez zgody właściciela nieruchomości.

Art. 230. Dokonywając zapłaty, właściciel nieruchomości może żądać od wierzyciela dokumentów, potrzebnych do wykreślenia hipoteki.

Rozdział VII.

Prawo rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym i hipoteka właściciela.

Art. 231. W razie wygaśnięcia hipoteki, właścicielowi nieruchomości służy w granicach wygasłej hipoteki prawo rozporządzania miejscem opróżnionym. Może on ustanowić na tym miejscu nową hipotekę, albo przenieść na nie, za zgodą uprawnionego, którąkolwiek z hipotek, obciążających nieruchomości.

Art. 232. Przepisy artykułu poprzedzającego stosuje się także w przypadku, gdy wierzytelność, dla której hipoteka jest ustanowiona, wcale nie powstała.

Art. 233. Właścicielowi służy również prawo rozporządzania miejscem, opróżnionym wskutek przeniesienia jednej z hipotek na miejsce opróżnione przez inną hipotekę.

Art. 234. W razie wykreślenia hipoteki bez jednoczesnego wpisania na jej miejsce innej hipoteki, właściciel nieruchomości może zachować prawo rozporządzania miejscem opróżnionym, jeżeli jednocześnie z wykreśleniem hipoteki prawo to zostanie wpisane do księgi wieczystej. W przeciwnym razie prawa, ciążące na nieruchomości z niższym pierwszeństwem, posuwają się naprzód, zachowując kolejność dotychczasową.

Art. 235. Prawo rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym przechodzi na każdoczesnego właściciela nieruchomości.

Art. 236. Przy egzekucji z nieruchomości nie uwzględnia się opróżnionych miejsc hipotecznych.

Art. 237. Jeżeli wierzytelność zabezpieczona hipoteką wygaśnie częściowo, właściciel może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym do odpowiedniej wysokości. Hipoteka, zabezpieczająca pozostałą część

---

*) W przypadku, gdyby projekt niniejszy miał wejść w życie przed unifikacją przepisów o postępowaniu niespornym, postępowanie wywoławcze zostanie unormowane tymczasowo w przepisach wprowadzających.

wierzytelności, będzie miała pierwszeństwo przed hipoteką, ustanowioną na opróżnionym częściowo miejscu hipotecznym; pierwszeństwo to będzie ujawnione z urzędu.

Art. 238. Właściciel nieruchomości może zobowiązać się względem wierzyciela hipotecznego, że nie skorzysta z prawa rozporządzania miejscem, które zostanie opróżnione przez oznaczoną hipotekę, mającą wyższe pierwszeństwo. Zobowiązanie to może być wpisane do księgi wieczystej.

Art. 239. Właściciel nieruchomości może zobowiązać się względem wierzyciela hipotecznego, że w razie wygaśnięcia hipoteki, mającej wyższe pierwszeństwo, przeniesie jego hipotekę na miejsce opróżnione. Jeśli zobowiązanie takie zostało ujawnione w księdze wieczystej, uprawniony uzyskuje przyrzeczone miejsce z chwilą, gdy stało się wolnym, i może żądać wykreślenia wygasłej hipoteki.

Art. 240. § 1. W przypadku hipoteki łącznej, właściciel może rozporządzać każdym z miejsc, opróżnionych przez tę hipotekę. Jednakże ogólna wysokość hipotek, jakie na tych miejscach ustanowi lub jakie na nie przeniesie, nie może przewyższać sumy, która była zabezpieczona hipoteką łączną.

§ 2. W razie wykreślenia hipoteki łącznej, właściciel może, w powyższych granicach, oznaczyć z góry wysokość opróżnionych miejsc hipotecznych na poszczególnych nieruchomościach.

Art. 241. Jeżeli hipoteka łączna ciążyła na nieruchomościach, należących do różnych właścicieli, prawo rozporządzania miejscami opróżnionymi służy wszystkim właścicielom wspólnie. W braku odmiennej umowy, każdy z nich może żądać, ażeby na jego nieruchomości przypadło mu do rozporządzenia miejsce hipoteczne w sumie, która odpowiada stosunkowi wartości tej nieruchomości do wartości wszystkich nieruchomości. Wartość tę oblicza się po potrąceniu obciążeń, wyprzedzających hipotekę łączną.

Art. 242. Jeżeli wierzyciel, któremu służy hipoteka łączna, zrzekł się hipoteki na jednej z nieruchomości obciążonych, właściciel nie może rozporządzać opróżnionym w ten sposób miejscem hipotecznym.

Art. 243. § 1. Gdy wierzytelność, zabezpieczona hipoteką, przejdzie na właściciela nieruchomości obciążonej, nie będącego dłużnikiem osobistym, właściciel nabywa również hipotekę i może żądać przepisania jej na swą rzecz w księdze wieczystej. Służą mu wszelkie prawa wierzyciela hipotecznego, jednakże nie może prowadzić egzekucji z nieruchomości, dopóki należy ona do niego.

§ 2. Przepis powyższy stosuje się także w przypadku, gdy własność nieruchomości, obciążonej hipoteką, przejdzie na wierzyciela, a wierzytelność pozostaje nadal w mocy.

Rozdział VIII.

Hipoteka kaucyjna.

Art. 244. § 1. Hipoteka jest kaucyjną, gdy zabezpiecza wierzytelności o wysokości zmiennej lub jeszcze nie ustalonej, jako to należności uboczne wierzytelności hipotecznej, wierzytelności z rachunku bieżącego lub otwartego kredytu, roszczenia o odszkodowanie, jakie może się należeć z pewnego stosunku prawnego. Najwyższa suma, jaką hipoteka ma zabezpieczać, winna być oznaczona we wpisie hipoteki, pod nieważnością wpisu.

§ 2. Jest również kaucyjną hipoteka, która zabezpiecza wierzytelności z dokumentów, zbywalnych przez indos, albo z dokumentów na okaziciela.

Art. 245. Hipoteka, ustanowiona celem zabezpieczenia wierzytelności, nie objętych przepisami artykułu poprzedzającego, jest kaucyjną, jeżeli została wpisana jako kaucyjna.

Art. 246. Jeżeli hipoteka jest kaucyjną, domniemanie istnienia prawa, wynikające z wpisu hipoteki, nie rozciąga się na wierzytelność zabezpieczoną.

Art. 247. Do wypowiedzenia wierzytelności, zabezpieczonej hipoteką kaucyjną, nie stosuje się przepisów o wypowiedzeniu wierzytelności hipotecznych.

Art. 248. Jeżeli hipoteka kaucyjna zabezpiecza wierzytelności o wysokości zmiennej lub jeszcze nie ustalonej, odsetki oraz koszty procesu korzystają z zabezpieczenia, o ile mieszczą się w najwyższej sumie, wymienionej we wpisie hipoteki.

Art. 249. Gdy hipoteka kaucyjna zabezpiecza wierzytelności o wysokości zmiennej lub jeszcze nie ustalonej, przelew wierzytelności może nastąpić bez przeniesienia hipoteki. W przypadku takim przelew nie wymaga formy, przewidzianej dla przelewu wierzytelności hipotecznych.

Art. 250. W razie przelewu wierzytelności, zabezpieczonej hipoteką kaucyjną, nabywca nie może powołać się, w odniesieniu do wierzytelności, na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Art. 251. § 1. Hipoteka zwykła może być zmieniona na hipotekę kaucyjną, a kaucyjna na zwykłą.

§ 2. Do zmiany potrzebna jest umowa między wierzycielem i właścicielem nieruchomości oraz wpis do księgi wieczystej. Zmiana może nastąpić bez zgody osób, którym służą na nieruchomości prawa z pierwszeństwem równym lub niższym.

Art. 252. Hipotekę przymusową wpisuje się jako hipotekę kaucyjną.

Rozdział IX.

Subintabulat.

Art. 253. Do subintabulatu stosuje się odpowiednio przepisy rozdziałów poprzedzających, z zachowaniem postanowień poniższych.

Art. 254. Spłata wierzytelności hipotecznej, obciążonej subintabulatem, może być dokonana, do jego wysokości, tylko do rąk wierzyciela subintabulatu, chociażby wierzytelność zabezpieczona nie była jeszcze wymagalna. Przepisu tego nie stosuje się do subintabulatów kaucyjnych.

Art. 255. Jeżeli wierzytelność, zabezpieczona subintabulatem, oraz obciążona wierzytelność hipoteczna są wymagalne, wierzyciel subintabulatu może żądać od właściciela nieruchomości zapłaty do swoich rąk.

Art. 256. Gdy wymagalność obciążonej wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia, wierzyciel subintabulatu może sam wypowiedzenia dokonać, jeżeli jego wierzytelność jest wymagalna.

Art. 257. Wskutek zapłaty, dokonanej przez właściciela nieruchomości stosownie do przepisów artykułów poprzedzających, hipoteka do wysokości uiszczonej sumy wygasa.

Art. 258. Wierzycielowi hipotecznemu nie służy prawo rozporządzania miejscem, opróżnionym przez subintabulat.

Art. 259. W przedmiotach, nie objętych rozdzia-

łem niniejszym, stosuje się do subintabulatu przepisy o zastawie na wierzytelnościach.

Art. 260. Wierzytelność, zabezpieczona subintabulatem, może być przedmiotem dalszych subintabulatów.

Rozdział X.

Hipoteka listowa.

Art. 261. Ustanowienie hipoteki na nieruchomości może być połączone z wystawieniem przez sąd listu hipotecznego, jeżeli oświadczenie, będące podstawą wpisu hipoteki, wyraźnie to zastrzega (hipoteka listowa).

Art. 262. Hipoteka kaucyjna nie może być listową.

Art. 263. List hipoteczny zostaje wystawiony na nazwisko wierzyciela.

Art. 264. Uprawnionym do odebrania listu hipotecznego z sądu jest właściciel nieruchomości, wierzyciel zaś w przypadku, gdy właściciel wyraził na to zgodę.

Art. 265. § 1. Jeżeli uprawnionym do odebrania listu hipotecznego z sądu był właściciel nieruchomości, wierzyciel nabywa hipotekę z chwilą, gdy mu właściciel list wyda. Wydanie listu wierzycielowi winno być stwierdzone przez zamieszczenie na liście wzmianki, podpisanej przez właściciela nieruchomości.

§ 2. Do chwili nabycia hipoteki przez wierzyciela, właściciel nieruchomości może na podstawie listu rozporządzać miejscem hipotecznym. Przepis ten nie uchybia skuteczności odmiennych zobowiązań między stronami.

Art. 266. Jeżeli uprawnionym do odebrania listu hipotecznego z sądu jest wierzyciel, nabywa on hipotekę na zasadach ogólnych.

Art. 267. § 1. Do przelewu wierzytelności hipotecznej potrzebna jest umowa między wierzycielem i nabywcą oraz przeniesienie posiadania listu hipotecznego.

§ 2. Oświadczenie zbywcy o przelewie powinno być umieszczone na liście hipotecznym albo na dołączonym doń dokumencie. Podpis zbywcy winien być notarialnie poświadczony.

Art. 268. § 1. Domniemywa się, że wierzytelność hipoteczna służy posiadaczowi listu, wpisanemu do księgi wieczystej albo posiadaczowi, którego prawo wynika z nieprzerwanego szeregu oświadczeń o przelewie, przewidzianych w artykule poprzedzającym.

§ 2. W razie przelewu wierzytelności hipotecznej, powyższe domniemanie o istnieniu prawa zbywcy nie może być obalone ze szkodą nabywcy w dobrej wierze.

Art. 269. Wierzyciel może na podstawie listu uzyskać przepisanie hipoteki na siebie w księdze wieczystej.

Art. 270. O istnieniu, treści i pierwszeństwie hipoteki listowej rozstrzyga księga wieczysta, stosownie do przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Art. 271. Wierzytelność, zabezpieczona hipoteką listową, nie jest przedmiotem subintabulatu, lecz zastawu.

Art. 272. Wierzyciel może żądać spłaty wierzytelności, zabezpieczonej hipoteką listową, tylko za jednoczesnym wydaniem listu właścicielowi nieruchomości. W razie zapłaty częściowej, właściciel może żądać, ażeby wierzyciel uwidocznił zapłatę na liście hipotecznym oraz przedstawił list sądowi, celem ujawnienia zapłaty w księdze wieczystej.

Art. 273. Hipoteka listowa może być zmieniona na hipotekę bez listu. Do zmiany potrzebna jest umowa między wierzycielem i właścicielem nieruchomości oraz wpis do księgi wieczystej. Dokonywając wpisu, sąd uczyni na liście wzmiankę o wygaśnięciu jego mocy prawnej i zwróci go właścicielowi nieruchomości.

Art. 274. Hipoteka, ustanowiona bez listu hipotecznego, może być zmieniona na listową. Do zmiany potrzebna jest umowa między wierzycielem i właścicielem nieruchomości oraz wpis do księgi wieczystej. Uprawnionym do odebrania listu hipotecznego z sądu jest wierzyciel.

DZIAŁ III.

ZASTAW NA RZECZACH RUCHOMYCH.

Art. 275. § 1. Do ustanowienia zastawu na rzeczy ruchomej potrzebna jest umowa między właścicielem i wierzycielem oraz, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, wydanie wierzycielowi rzeczy albo środków, dających mu możność faktycznego rozporządzania rzeczą.

§ 2. Gdy rzecz znajduje się w dzierżeniu osoby trzeciej, do ustanowienia zastawu potrzebne jest zawiadomienie tej osoby przez jedną ze stron. Zawiadomienie winno być pismem stwierdzone.

Art. 276. Przepisy o nabyciu własności rzeczy ruchomej od posiadacza, nie będącego właścicielem, stosuje się odpowiednio w razie ustanowienia zastawu.

Art. 277. Jeżeli wierzytelność, zabezpieczona zastawem, winna być stwierdzona pismem, umowa o ustanowienie zastawu winna być również pismem stwierdzona.

Art. 278. Na rzeczach ruchomych, potrzebnych do prowadzenia przedsiębiorstwa albo do wykonywania zawodu, a nie będących przynależnością nieruchomości, można ustanowić zastaw z pozostawieniem ich właścicielowi, jeżeli rzeczy te zostaną oznaczone w sposób trwały i widoczny jako przedmiot zastawu. W przypadku takim umowa o ustanowienie zastawu winna być stwierdzona pismem z datą urzędownie ustaloną.

Art. 279. W przypadkach, w ustawie przewidzianych, do ustanowienia zastawu na rzeczach ruchomych potrzebny jest wpis do rejestrów publicznych.

Art. 280. Ustanowienie zastawu w celu zabezpieczenia wierzytelności niepieniężnej ma to znaczenie, że zastaw zabezpiecza roszczenie pieniężne, jakie by mogło służyć wierzycielowi z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

Art. 281. § 1. Jeżeli ustawa inaczej nie stanowi, przelew lub obciążenie wierzytelności, zabezpieczonej zastawem, pociąga za sobą przeniesienie lub obciążenie zastawu. W razie przeniesienia lub obciążenia wierzytelności z umownym wyłączeniem zastawu, zastaw wygasa.

§ 2. Zastaw nie może być przeniesiony ani obciążony bez wierzytelności, którą zabezpiecza.

Art. 282. O pierwszeństwie między kilku zastawnikami rozstrzyga data ustanowienia ich praw.

Art. 283. Jeżeli zastawnik zwróci rzecz zastawcy, zastaw wygasa, bez względu na zastrzeżenia przeciwne.

Art. 284. Zastaw zabezpiecza także należności uboczne, w szczególności odsetki nieprzedawnione, jako też roszczenia o odszkodowanie i o zwrot nakładów oraz przyznane koszty.

Art. 285. § 1. Sąd może postanowić, na wniosek zastawnika, że przedmiot zastawu przejdzie na jego własność zamiast zapłaty, a to do należytej wysokości, na podstawie oszacowania.

§ 2. Gdy wierzytelność, zastawem zabezpieczona, stała się wymagalną, można się umówić, że przedmiot

zastawu przejdzie na własność zastawnika zamiast zapłaty, w cenie, jaką strony zobopólnie ustalą.

Art. 286. Jeżeli przedmiotem zastawu są rzeczy zamienne, mające cenę giełdową lub rynkową, można się umówić, że w razie niedokonania zapłaty w terminie, przejdą one na własność zastawnika w odpowiedniej ilości, według cen z dnia, w którym termin ten upłynął.

Art. 287. Wierzyciel obowiązany jest czuwać nad rzeczą, oddaną mu w zastaw, jak przechowawca za wynagrodzeniem, a po wygaśnięciu zastawu zwrócić rzecz zastawcy.

Art. 288. Jeżeli rzecz oddana w zastaw przynosi pożytki, wierzyciel może, w granicach prawidłowej gospodarki, pobierać je na poczet wierzytelności zabezpieczonej. Po wygaśnięciu zastawu obowiązany jest zdać właścicielowi rachunek.

Art. 289. Jeżeli rzecz, oddana w zastaw, zostaje narażona na utratę lub uszkodzenie, właściciel może, według swego wyboru, żądać złożenia jej do depozytu sądowego lub na zachowanie, albo domagać się jej zwrotu za jednoczesnym ustanowieniem odpowiedniego zabezpieczenia wierzytelności.

Art. 290. Wierzyciel może dochodzić sądownie roszczeń o zwrot nakładów i wydatków na rzecz w ciągu sześciu miesięcy od dnia jej zwrotu.

Art. 291. Właściciel może dochodzić sądownie roszczeń o odszkodowanie z powodu uszkodzenia rzeczy w ciągu sześciu miesięcy od dnia jej zwrotu.

DZIAŁ IV.

ZASTAW NA DOBRACH, NIE BĘDĄCYCH RZECZAMI.

Rozdział I.

Przepisy ogólne.

Art. 292. O ile przepisy ustaw szczególnych inaczej nie stanowią, do zastawu na prawach innych aniżeli własność rzeczy stosuje się odpowiednio przepisy, dotyczące zastawu na ruchomościach, z zachowaniem postanowień poniższych.

Art. 293. Do ustanowienia zastawu stosuje się odpowiednie przepisy o przeniesieniu prawa, które ma być zastawem obciążone.

Art. 294. Jeżeli umowa o przeniesienie prawa nie wymaga innej formy, umowa o ustanowienie zastawu winna być stwierdzona pismem z datą urzędownie ustaloną. Przepisu tego nie stosuje się do ustanowienia zastawu na prawach z dokumentu na okaziciela, jeżeli dokument został zastawnikowi wydany.

Art. 295. § 1. Zastawnik może wykonywać wszelkie czynności, zmierzające do zachowania prawa, będącego przedmiotem zastawu.

§ 2. Do roszczeń zastawnika i zastawcy, wynikłych z takich czynności, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Art. 296. Jeżeli przedmiotem zastawu są papiery wartościowe, mające cenę giełdową lub rynkową, można się umówić, że w razie nieotrzymania zapłaty w terminie, przypadną one zastawnikowi zamiast zapłaty do odpowiedniej sumy, według cen z dnia, w którym termin ten upłynął.

Rozdział II.

Zastaw na wierzytelnościach.

Art. 297. W razie ustanowienia zastawu na wierzytelności, stosuje się odpowiednio przepisy o zawiadomieniu dłużnika o przelewie.

Art. 298. Zastawca wierzytelności nie ma obowiązku wydać zastawnikowi dokumentu, stwierdzającego jej istnienie, powinien jednak, na żądanie zastawnika, zaznaczyć na dokumencie ustanowienie zastawu.

Art. 299. § 1. Zastaw wierzytelności obejmuje roszczenie o odsetki. Jednakże do chwili zajęcia wierzytelności, zastawca może pobierać poszczególne raty odsetkowe i w tym celu żądać od zastawnika wydania kuponów bieżących lub innych dokumentów, potrzebnych do pobrania tych rat.

§ 2. Premie i inne korzyści losowe nie są objęte prawem zastawu.

Art. 300. Dłużnik zastawcy (poddłużnik) nie może powołać się wobec zastawnika na zapłatę odsetek, dokonaną do rąk zastawcy z góry więcej niż za dwa okresy płatności, chyba że zastawnik wiedział o tej zapłacie w chwili ustanowienia zastawu.

Art. 301. § 1. Jeżeli wymagalność wierzytelności zależy od wypowiedzenia, zastawca może ją wypowiedzieć bez zgody zastawnika. Jednakże gdy z mocy umowy zastawnik pobiera pożytki wierzytelności, do wypowiedzenia potrzebne jest także jego oświadczenie.

§ 2. Do wypowiedzenia wierzytelności przez poddłużnika potrzebne jest jego oświadczenie wobec zastawcy i zastawnika.

Art. 302. W razie spełnienia świadczenia, prawo zastawu na wierzytelności przechodzi na przedmiot świadczenia.

Art. 303. § 1. Do odbioru świadczenia uprawnieni są zastawca wierzytelności i zastawnik łącznie.

§ 2. Każdy z nich może żądać spełnienia świadczenia do rąk jednego i drugiego łącznie, albo złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego.

Art. 304. Jeżeli poddłużnik spłacił sumę dłużną, zanim wierzytelność zastawnika stała się wymagalną, suma ta, na żądanie zastawcy lub zastawnika, winna być umieszczona w sposób, dla funduszów osób małoletnich przewidziany, przy jednoczesnym ustanowieniu zastawu na wierzytelności stąd powstałej. Wybór lokaty należy do zastawcy.

Art. 305. Jeżeli wierzytelność zastawnika stała się wymagalną, sąd postanowi, na wniosek zastawnika, że wierzytelność obciążona przejdzie na niego zamiast zapłaty, a to do wysokości sumy, zastawem zabezpieczonej i z jego pierwszeństwem.

Rozdział III.

Zastaw na przedsiębiorstwie.

Art. 306. Przedsiębiorstwo kupca rejestrowego może być przedmiotem zastawu.

Art. 307. Zastaw na przedsiębiorstwie winien być wpisany do rejestru handlowego. Wpisu dokonywa się na podstawie zgłoszenia którejkolwiek ze stron.

Art. 308. Niepodzielne obciążenie zastawem kilku przedsiębiorstw nie jest dopuszczalne.

Art. 309. Przedsiębiorstwo, oddane w dzierżawę albo będące przedmiotem użytkowania, może być obciążone zastawem tylko za zgodą dzierżawcy lub użytkownika.

Art. 310. Zastaw na przedsiębiorstwo obejmuje:

1) oznaczenia, wyróżniające przedsiębiorstwo, w szczególności nazwę, firmę i znaki towarowe;

2) prawa, wynikające z najmu lub dzierżawy pomieszczeń, budynków i nieruchomości, zajmowanych przez przedsiębiorstwo;

3) ruchomości, wchodzące w skład przedsiębiorstwa, jako to urządzenia, narzędzia, maszyny i środki przewozowe, chyba że ruchomości te stanowią przynależność nieruchomości;

4) prawa patentowe, prawa na wzorach użytkowych i zdobniczych oraz prawa autorskie, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

Art. 311. Przedmioty, nie wymienione w artykule poprzedzającym, nie są objęte zastawem na przedsiębiorstwie, choćby wchodziły w jego skład jako zorganizowanej całości. Dotyczy to w szczególności nieruchomości, towarów oraz wierzytelności, powstałych przy prowadzeniu przedsiębiorstwa.

Art. 312. Jeżeli zastaw obciąża przedsiębiorstwo, w którego skład wchodzą prawa patentowe lub prawa na wzorach użytkowych i zdobniczych, winno to być ujawnione w rejestrze patentowym lub w rejestrze wzorów.

Art. 313. W granicach prawidłowej gospodarki, przedsiębiorca może, do chwili zajęcia przedsiębiorstwa, rozporządzać przedmiotami, objętymi zastawem.

Art. 314. § 1. Zastaw na przedsiębiorstwie nie ma skutku względem wierzycieli osobistych przedsiębiorcy, których wierzytelności powstały przed ustanowieniem zastawu.

§ 2. Gdy chodzi o wierzytelności, powstałe po ustanowieniu zastawu, lecz przed ogłoszeniem w Monitorze Polskim o wpisie zastawu do rejestru handlowego, zastawnik może powołać się na zastaw, jeżeli udowodni, że jego istnienie było wierzycielowi wiadome.

Art. 315. O pierwszeństwie między kilku zastawnikami rozstrzyga data, w której zgłoszenie o wpis zastawu w rejestrze handlowym wpłynęło do właściwego sądu.

Art. 316. Zastaw na przedsiębiorstwie może zabezpieczać jedynie wierzytelności, oznaczone sumą pieniężną.

Art. 317. Zastaw na przedsiębiorstwie można ustanowić także dla zabezpieczenia wierzytelności o wysokości zmiennej lub jeszcze nie ustalonej, byleby tylko została oznaczona najwyższa suma, którą zastaw ma zabezpieczać (zastaw kaucyjny).

Art. 318. § 1. Oprócz kapitału, zastaw na przedsiębiorstwie zabezpiecza, w granicach określonych w kodeksie postępowania cywilnego, odsetki umowne i ustawowe oraz koszty procesu.

§ 2. Jeżeli zastaw jest kaucyjny, odsetki oraz koszty procesu korzystają z zabezpieczenia, o ile się mieszczą w najwyższej sumie, jaką zastaw ma zabezpieczać.

TYTUŁ VI.

CIĘŻARY REALNE.

Art. 319. Ciężar realny polega na obowiązku powtarzających się świadczeń ze strony każdoczesnego właściciela nieruchomości na rzecz oznaczonej osoby albo na rzecz każdoczesnego właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej).

Art. 320. Treścią ciężaru realnego mogą być jedynie świadczenia pieniężne oraz świadczenia, polegające na dostarczaniu przychodów naturalnych nieruchomości obciążonej.

Art. 321. Obowiązek spełniania poszczególnych świadczeń, będących treścią ciężaru realnego, może być uzależniony od spełniania oznaczonych świadczeń wzajemnych.

Art. 322. Obowiązek świadczeń na rzecz dożywotnika, wpisany do księgi wieczystej na podstawie umowy o dożywocie, uważa się za ciężar realny, bez względu na rodzaj świadczeń i bez względu na to, czy chodzi o świadczenia powrotne. Przepis ten stosuje się również do ujawnionego w księdze wieczystej obowiązku utrzymania, wynikającego z innej czynności prawnej.

Art. 323. Ciężar realny nie może być ustanowiony na udziale współwłaściciela.

Art. 324. Ciężar realny może być ustanowiony bądź na czas oznaczony, bądź na czas życia uprawnionego, bądź jako prawo wieczyste. Może także być ustanowiony z zastrzeżeniem, że po upływie pewnego terminu lub po uprzednim wypowiedzeniu, właścicielowi służyć będzie prawo wykupu za cenę, oznaczoną we wpisie, albo że uprawniony będzie mógł żądać takiego wykupu.

Art. 325. § 1. Po upływie lat trzydziestu od ustanowienia ciężaru realnego, właściciel nieruchomości obciążonej może ciężar wykupić za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem, bez względu na zastrzeżenia przeciwne.

§ 2. Jeżeli cena wykupu nie była z góry oznaczona, odpowiada ona dwudziestokrotnej wartości przeciętnej rocznych świadczeń.

Art. 326. Przepisów artykułu poprzedzającego nie stosuje się w przypadku, gdy ciężar realny był ustanowiony na czas życia uprawnionego.

Art. 327. Właściciel nieruchomości odpowiada z niej zarówno za cenę wykupu ciężaru realnego, jak i za poszczególne świadczenia. Jednakże roszczeniom o świadczenia zaległe służy pierwszeństwo, wynikające z wpisu ciężaru, tylko w takich graniacch, jak roszczeniom o zaległe odsetki wierzytelności hipotecznej.

Art. 328. § 1. Właściciel odpowiada także osobiście za świadczenia z ciężaru realnego, które stały się wymagalnymi w czasie, kiedy był właścicielem nieruchomości obciążonej. Współwłaściciele odpowiadają solidarnie.

§ 2. Jeżeli ciężar realny polega jedynie na świadczeniach pieniężnych, odpowiedzialność osobistą właściciela można wyłączyć. Do wyłączenia potrzebny jest wpis w księdze wieczystej.

Art. 329. W razie podziału nieruchomości obciążonej, do odpowiedzialności osobistej właścicieli poszczególnych części, utworzonych przez podział, stosuje się przepisy o zobowiązaniach solidarnych, a do odpowiedzialności z nieruchomości — przepisy o hipotece łącznej.

Art. 330. W razie podziału nieruchomości władnącej, jej właściciel może rozporządzić, że prawo z ciężaru realnego służyć będzie każdoczesnemu właścicielowi jednej lub kilku części, utworzonych przez podział. W tym celu winien złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego i uzyskać odpowiedni wpis w księdze wieczystej nieruchomości obciążonej.

Art. 331. Jeżeli przy podziale nieruchomości władnącej jej właściciel nie uczynił rozporządzenia, przewidzianego w artykule poprzednim, stosuje się postanowienia poniższe:

1) gdy ciężar realny idzie wyłącznie na korzyść jednej z części, utworzonych przez podział, prawo z ciężaru realnego służyć będzie właścicielowi tej tylko części;

2) gdy właściciel nieruchomości władnącej zachował własność jednej z części, prawo z ciężaru realnego będzie związane z własnością tej części, chyba że ciężar idzie wyłącznie na korzyść innej części;

3) w innych przypadkach prawo z ciężaru realnego służyć będzie wspólnie właścicielom wszystkich części, utworzonych przez podział. Udziały właścicieli oznacza się według wielkości poszczególnych części. Jeżeli świadczenia, będące treścią ciężaru, są niepodzielne, stosuje się przepisy o zobowiązaniach niepodzielnych.

Art. 332. Do ochrony praw z ciężaru realnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie hipoteki.

Art. 333. Do ustanowienia, przeniesienia i zmiany treści ciężaru realnego stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu, przeniesieniu i zmianie treści hipoteki.

Art. 334. Do zniesienia ciężaru realnego potrzebne jest oświadczenie uprawnionego, złożone w formie aktu notarialnego, oraz wpis w księdze wieczystej.

Art. 335. Właściciel nieruchomości obciążonej może żądać umorzenia ciężaru realnego według postanowień artykułu 226. Nie dotyczy to przypadku, gdy ciężar realny jest ustanowiony na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości.

Art. 336. W razie wygaśnięcia ciężaru realnego, polegającego wyłącznie na rencie pieniężnej, którego cena wykupu była ujawniona w księdze wieczystej, właścicielowi nieruchomości obciążonej służy prawo rozporządzania miejscem opróżnionym, stosownie do przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym.

Art. 337. Należne z nieruchomości podatki i inne daniny publiczne, nawet nie powtarzające się, uważane są za ciężar realny, któremu służy, w granicach określonych w kodeksie postępowania cywilnego, pierwszeństwo przed wszystkimi wpisanymi prawami.

TYTUŁ VII.

KSIĘGI WIECZYSTE.

DZIAŁ I.

USTRÓJ KSIĄG WIECZYSTYCH.

Rozdział I.

Obowiązek założenia ksiąg wieczystych i ich urządzenie.

Art. 338. Księgi wieczyste służą do ujawniania praw rzeczowych na nieruchomościach oraz do dokonywania innych wpisów, przewidzianych w ustawie.

Art. 339. Księgi wieczyste zakłada się obowiązkowo dla wszelkich nieruchomości, z zastrzeżeniem wyjątków, w artykule następnym przewidzianych.

Art. 340. § 1. Dziedziny i pola górnicze, stanowiące własność Skarbu Państwa albo związków samorządu terytorialnego, będą miały urządzone księgi wieczyste, jeżeli właściciel tego żądać będzie.

§ 2. Dziedziny i pola górnicze, należące do osób prawnych, powstałych przez wyodrębnienie części majątku państwowego, podlegają obowiązkowi założenia ksiąg wieczystych, chyba że ustawy lub statuty, na których podstawie osoby te działają, stanowią inaczej.

Art. 341. Dla każdej nieruchomości zakłada się oddzielną księgę wieczystą.

Art. 342. Księga wieczysta zawiera cztery działy.

Art. 343. § 1. Dział pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości, dokonane na podstawie katastru albo innych pomiarów urzędowych.

§ 2. Dział pierwszy przeznaczony jest nadto na wpisy, określające nieruchomość, jak w szczególności wpisy, dotyczące praw, które służą jej każdoczesnemu właścicielowi, albo wpis, że maszyny, umieszczone na dziedzinie, nie należą do jej właściciela lub wchodzą w skład przedsiębiorstwa, albo wpis, że dziedzina jest przynależnością pola górniczego lub naftowego.

Art. 344. Do działu drugiego wpisuje się oznaczenie właściciela nieruchomości, tytuł nabycia oraz ograniczenie zdolności do działań prawnych, jakim właściciel podlega. W przypadku współwłasności oznacza się jej rodzaj, a gdy chodzi o współwłasność w częściach ułamkowych, także udział każdego współwłaściciela.

Art. 345. Dział trzeci przeznaczony jest na wpisy, dotyczące służebności i ciężarów realnych, wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością oraz wpisy, dotyczące praw osobistych, których ujawnienie w księdze jest przewidziane w ustawie. Do tego działu wpisuje się także prawo powrotu w przypadku własności czasowej.

Art. 346. Dział czwarty przeznaczony jest na wpisy, dotyczące hipotek oraz na ujawnienie ograniczeń zdolności do działań prawnych, jakim podlegają wierzyciele hipoteczni.

Art. 347. Przy każdej księdze wieczystej utrzymuje się zbiór dokumentów, który składa się z oryginałów lub uwierzytelnionych odpisów dokumentów, będących podstawą wpisów w księdze.

Art. 348. Księgi wieczyste są jawne. Każdemu wolno, z zachowaniem przepisów porządkowych, przeglądać księgi wieczyste i zbiory dokumentów.

Art. 349. Szczegółowe przepisy o urządzeniu ksiąg wieczystych wyda Minister Sprawiedliwości, a gdy chodzi o księgi dla pól górniczych i naftowych — Minister Sprawiedliwości w porozumieniu z Ministrem Przemysłu i Handlu.

Rozdział II.

Wpisy.

Art. 350. Każdy wpis zawiera:

1) właściwą treść;

2) datę złożenia wniosku;

3) wymienienie dokumentu, będącego podstawą wpisu, z nazwy, daty i liczby oraz wskazanie liczby, którą jest oznaczony w zbiorze dokumentów;

4) datę dokonania wpisu oraz podpis sędziego.

Art. 351. § 1. We wpisie prawa sąd może, jeżeli uzna to za potrzebne ze względu na przejrzystość księgi wieczystej, powołać dokładnie oznaczoną część dokumentu, będącego podstawą wpisu. Powołaną część dokumentu uważa się za wciągniętą do księgi wieczystej.

§ 2. Przepisu powyższego nie stosuje się, gdy chodzi o dane, których wymienienie w samej księdze jest według ustawy obowiązkowe.

Art. 352. Jeżeli prawo obciąża kilka nieruchomości, winno to być zaznaczone z urzędu w każdym wpisie tego prawa z wymienieniem wszystkich nieruchomości obciążonych. Również wygaśnięcie tego prawa względem jednej nieruchomości winno być zaznaczone z urzędu w księgach wieczystych pozostałych nieruchomości.

Art. 353. Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, wpis może być dokonany jedynie na podstawie dokumentu publicznego. W szczególności czynność prawna, mająca być podstawą wpisu, winna być sporządzona w formie aktu notarialnego, chociażby zachowanie tej formy nie było potrzebne do ważności oświadczenia woli.

Art. 354. Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, wpisy dokonanywane są tylko na wniosek.

Art. 355. Wniosek o wpis nie może być uzależniony od warunku ani od terminu; jednakże może być uzależniony od dokonania innego wpisu na podstawie uprzednio lub równocześnie złożonego wniosku.

Art. 356. Wniosek o wpis może być postawiony przez osobę, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo przez osobę, której prawo ma być wpisem dotknięte. Cofnięcie wniosku dopuszczalne jest tylko za zgodą obu tych osób.

Art. 357. Wpis może nastąpić tylko wtedy, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Jednakże do wpisu przeniesienia lub zniesienia prawa wystarcza, żeby osoba ta mogła zostać wpisana na podstawie dokumentów, dołączonych do wniosku.

Art. 358. Jeżeli chodzi o wpisy, które mają nastąpić na podstawie czynności prawnych, wpis może być dokonany tylko wtedy, gdy do wniosku będzie dołączony dokument, obejmujący czynność prawną. Jednakże w przypadkach, kiedy ustawa wymaga zachowania formy aktu notarialnego tylko dla jednego z oświadczeń woli, składających się na czynność prawną, jak przy ustanowieniu służebności, hipoteki lub ciężaru realnego albo przy przelewie wierzytelności hipotecznej, wystarcza dokument, obejmujący to tylko oświadczenie.

Art. 359. Jeżeli prawo, które wygasło wskutek nadejścia terminu, ziszczenia się warunku albo śmierci uprawnionego, obejmowało uprawnienie do świadczeń, do wykreślenia tego prawa przed upływem roku od jego wygaśnięcia potrzebne jest oświadczenie osoby, której prawo to służyło, względnie jej spadkobierców, chyba że we wpisie prawa było zastrzeżone inaczej.

Art. 360. W przypadkach, w ustawie przewidzianych, wpis nastąpi na podstawie wezwania władzy publicznej.

Art. 361. § 1. W przypadkach, gdy z mocy ustawy własność nieruchomości przechodzi bez wpisu w księdze wieczystej, właściciel ma obowiązek złożyć należycie opłacony i udokumentowany wniosek o wpisanie swego prawa własności. Sąd, prowadzący właściwą księgę, przynagli właściciela za pomocą grzywien, których łączna wysokość może sięgać do pięciu tysięcy złotych. W razie uzyskania wpisu, grzywny, nawet już uiszczone, mogą być przez sąd darowane w całości lub w części.

§ 2. Zasady wymierzania grzywien i tryb postępowania będą określone w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości o księgach wieczystych.

Rozdział III.

Listy hipoteczne.

Art. 362. § 1. List hipoteczny wystawia sąd, prowadzący właściwą księgę wieczystą.

§ 2. Dla hipoteki łącznej wystawia się jeden list hipoteczny. Jednakże gdy nieruchomości obciążone leżą w okręgach kilku sądów, każdy z tych sądów wystawi osobny list hipoteczny dla nieruchomości, położonych w jego okręgu. Listy te, przed ich wydaniem właścicielowi lub wierzycielowi, będą złączone w jeden dokument.

Art. 363. List hipoteczny zawiera:
1) napis: „list hipoteczny";
2) oznaczenie sumy pieniężnej i stopy odsetek;
3) imię i nazwisko wierzyciela;
4) imię i nazwisko właściciela nieruchomości;
5) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej;
6) istotną treść wpisu hipoteki oraz wpisów, które jej dotyczą;
7) krótkie oznaczenie wpisów, wyprzedzających hipotekę, dla której list jest wystawiony, lub mających równe z nią pierwszeństwo;
8) datę wystawienia, podpis sędziego oraz pieczęć sądu.

Art. 364. List hipoteczny winien być wystawiony jednocześnie z wpisaniem hipoteki do księgi wieczystej.

Art. 365. Jeżeli z ustawy nie wynika nic innego, wpis, którym ma być dotknięte prawo wierzyciela, może nastąpić tylko po złożeniu listu hipotecznego w sądzie, prowadzącym księgę wieczystą. Sąd ujawni dokonany wpis na liście, w przypadku zaś wykreślenia hipoteki uczyni na nim wzmiankę o wygaśnięciu jego mocy prawnej i zwróci go właścicielowi nieruchomości.

Art. 366. Złożenie listu hipotecznego w sądzie nie jest potrzebne, gdy chodzi o wniesienie ostrzeżenia, że hipoteka jest wpisana niezgodnie ze stanem prawnym.

Art. 367. Jeżeli list hipoteczny zaginął lub zniszczał, można żądać jego umorzenia według właściwych przepisów. Na podstawie postanowienia o umorzeniu listu wierzyciel może żądać wystawienia nowego listu.

Art. 368. W razie uszkodzenia listu hipotecznego wierzyciel, składając list w sądzie, prowadzącym księgę wieczystą może żądać wystawienia nowego listu. Sąd uwidoczni na nowym liście, że wstępuje on na miejsce dawnego, a na dawnym liście umieści wzmiankę o wygaśnięciu jego mocy prawnej.

Rozdział IV.

Właściwość władz i postępowanie.

Art. 369. Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów grodzkich.

Art. 370. § 1. Właściwym do prowadzenia księgi wieczystej jest sąd grodzki, w którego okręgu nieruchomość jest położona.

§ 2. Jeżeli nieruchomość jest położona w okręgach kilku sądów grodzkich, sąd właściwy do prowadzenia księgi będzie wyznaczony przez prezesa sądu okręgowego; jeżeli jest położona w okręgach kilku sądów okręgowych — przez prezesa sądu apelacyjnego; jeżeli jest położona w okręgach kilku sądów apelacyjnych — przez Ministra Sprawiedliwości.

Art. 371. Księgi wieczyste prowadzi sędzia. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości określi czynności, które sekretarz sądowy może spełniać samoistnie *).

Art. 372. Wniosek o wpis w księdze wieczystej składa się na piśmie lub zgłasza do protokółu. Oświadczenie o cofnięciu wniosku może nastąpić w tej samej formie, jednakże podpis na oświadczeniu, złożonym na piśmie, winien być notarialnie poświadczony.

---

*) Do czasu wydania jednolitej ustawy o odpowiedzialności sędziów i funkcjonariuszów sądowych, kwestia ta, w odniesieniu do prowadzenia ksiąg wieczystych, będzie unormowana tymczasowo w przepisach wprowadzających.

Art. 373. Pełnomocnictwo do podpisania lub ustnego zgłoszenia wniosku winno być piśmienne z podpisem notarialnie poświadczonym.

Art. 374. Notariusz, który sporządził akt, mający być podstawą wpisu w księdze wieczystej, jest uprawniony do złożenia wniosku w imieniu interesowanych, jak również do przedsiębrania w ich imieniu wszelkich czynności, potrzebnych do uzyskania wpisu. Do wnoszenia środków odwoławczych notariusz nie jest uprawniony.

Art. 375. § 1. Po sporządzeniu aktu, obejmującego umowę o przeniesienie własności, notariusz obowiązany jest z urzędu przesłać niezwłocznie, a najpóźniej w ciągu dni siedmiu, wypis aktu do sądu, prowadzącego właściwą księgę wieczystą, wraz z wnioskiem o dokonanie wpisu.

§ 2. Przepisu powyższego nie stosuje się, gdy zgoda stron na niezwłoczne przejście własności nie została w akcie wyrażona.

Art. 376. § 1. Wniosek o wpis wciąga się do dziennika z podaniem roku, miesiąca, dnia, godziny i minuty zgłoszenia w sądzie, prowadzącym księgę wieczystą, po czym zaznacza się niezwłocznie, w odpowiednim dziale księgi wieczystej, datę złożenia wniosku i liczbę dziennika (wzmianka o wniosku).

§ 2. Nie czyni się wzmianek o wnioskach do tego stopnia niejasnych, że nie można oznaczyć miejsca, na którym należało by je wpisać, ani o wnioskach, do których złożenia wnioskodawca jest oczywiście nie uprawniony. Na odmowne postanowienie sądu, prowadzącego księgę, służy w ciągu dni siedmiu od daty doręczenia postanowienia zażalenie do sądu okręgowego. Postanowienie sądu okręgowego jest ostateczne.

Art. 377. Z chwilą dokonania wpisu wzmianka o wniosku ulega wykreśleniu z urzędu.

Art. 378. § 1. Sąd odmówi dokonania wpisu, jeżeli na podstawie księgi wieczystej, wniosku i dołączonych doń dokumentów stwierdzi przeszkodę do wpisu. W szczególności sąd odmówi dokonania wpisu, jeżeli wpis uchybiałby prawom osób trzecich, jawnym z księgi wieczystej, jeżeli wniosek obejmuje w sobie więcej nad osnowę dokumentu, jeżeli czynność, będąca podstawą wniosku, sprzeciwia się ustawie, porządkowi publicznemu albo dobrym obyczajom.

§ 2. Jeżeli przeszkoda do wpisu nie wynika z księgi wieczystej, wniosku i dołączonych doń dokumentów, lecz doszła do wiadomości sądu w drodze urzędowej albo jest powszechnie znana, sąd może odmówić dokonania wpisu.

Art. 379. W postanowieniu, odmawiającym dokonania wpisu, sąd uzasadni odmowę, wymieniając wszystkie przeszkody do wpisu.

Art. 380. Sąd, stosownie do okoliczności, może wyznaczyć wnioskodawcy odpowiedni termin do usunięcia przeszkody do wpisu. Z ważnych powodów termin ten może być przedłużony. Po bezskutecznym upływie terminu sąd odmówi dokonania wpisu.

Art. 381. § 1. Na postanowienia, odmawiające dokonania wpisu albo wyznaczające termin do usunięcia przeszkody, służy zażalenie do sądu okręgowego.

§ 2. Zażalenie wnosi się do sądu, prowadzącego księgę wieczystą, w terminie dwutygodniowym od daty doręczenia postanowienia. Sąd ten może sam uczynić zadość żądaniu, wyrażonemu w zażaleniu.

Art. 382. § 1. Na postanowienia sądu okręgowego, wydane w przedmiocie zażalenia, służy żalącemu się skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego.

§ 2. Skargę kasacyjną wnosi się do sądu okręgowego w terminie miesięcznym od daty doręczenia postanowienia.

Art. 383. Zażalenie przeciwko dokonanemu wpisowi nie jest dopuszczalne. Uchylenia lub zmiany wpisu można dochodzić w drodze powództwa, na zasadach ogólnych.

Art. 384. Jeżeli sąd odmówi dokonania wpisu, wzmianka o wniosku będzie wykreślona z urzędu, skoro postanowienie stanie się prawomocnym.

Art. 385. § 1. Jeżeli sąd, prowadzący księgę wieczystą, stwierdzi, że skutkiem wpisu, dokonanego z istotnym uchybieniem artykułowi 378, albo skutkiem omyłki przy dokonywaniu wpisu, treść księgi wieczystej stała się niezgodną ze stanem prawnym, zarządzi niezwłocznie z urzędu wpisanie ostrzeżenia. To samo obowiązuje w razie stwierdzenia, że wpis jest z istoty swej niedopuszczalny.

§ 2. Sprostowanie omyłek w treści wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności księgi wieczystej ze stanem prawnym, winno nastąpić z urzędu.

Art. 386. § 1. O dokonaniu wpisu zawiadamia się z urzędu wnioskodawcę, osobę, na której rzecz wpis nastąpił, właściciela nieruchomości oraz wszystkie osoby, których prawa, jawne z księgi wieczystej, zostały wpisem dotknięte. O wpisie właściciela nieruchomości zawiadamia się nadto wierzycieli hipotecznych oraz osoby, którym służą prawa z ciężarów realnych.

§ 2. O wyznaczeniu terminu do usunięcia przeszkody do wpisu oraz o odmowie dokonania wpisu zawiadamia się tylko wnioskodawcę.

Art. 387. We wniosku o wpis w księdze wieczystej winno być wskazane zamieszkanie wnioskodawcy oraz zamieszkanie osoby, na której rzecz wpis ma nastąpić. Jeżeli którakolwiek z tych osób ma zamieszkanie za granicą, wniosek winien wymienić jej pełnomocnika do odbioru doręczeń, zamieszkałego w Polsce.

Art. 388. Osoba, na której rzecz wpisane jest prawo w księdze wieczystej, względnie jej pełnomocnik do odbioru doręczeń, ma obowiązek zawiadomić sąd, prowadzący księgę, o każdej zmianie swego zamieszkania. Zawiadomienie winno być uczynione na piśmie, z podpisem notarialnie poświadczonym.

Art. 389. W razie zaniedbania obowiązku, przewidzianego w artykule poprzedzającym, doręczenia, dokonane w poprzednim zamieszkaniu, mają moc prawną. Jednakże doręczenie w zamieszkaniu rzeczywistym będzie również ważne.

Art. 390. W przypadku hipoteki listowej, doręczenia, dokonane do rąk osoby, wpisanej jako wierzyciel hipoteczny, mają moc prawną względem każdoczesnego wierzyciela.

Art. 391. O ile ustawa nie stanowi inaczej, do postępowania, przewidzianego w rozdziale niniejszym, stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu postępowania cywilnego.

DZIAŁ II.

PRZEPISY OGÓLNE O PRAWACH, JAWNYCH Z KSIĘGI WIECZYSTEJ.

Rozdział I.

Postanowienia wstępne.

Art. 392. Nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę.

Art. 393. Wpis ma moc wsteczną do chwili złożenia wniosku o jego dokonanie.

Art. 394. § 1. Domniemywa się, że prawo, jawne z księgi wieczystej, jest wpisane zgodnie ze stanem prawnym.

§2. Domniemywa się, że prawo, wykreślone z księgi wieczystej, nie istnieje.

Rozdział II.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Art. 395. Niezgodność księgi wieczystej ze stanem prawnym nie może szkodzić temu, kto przez czynność prawną nabywa prawo rzeczowe albo prawo z ciężaru realnego, chyba że działał w złej wierze.

Art. 396. Przepis artykułu poprzedzającego stosuje się odpowiednio w przypadku innych rozporządzeń prawami, jawnymi z księgi wieczystej, jak również w przypadku, gdy na zasadzie wpisanego prawa zostaje spełnione świadczenie na rzecz osoby, uprawnionej według treści księgi.

Art. 397. § 1. W złej wierze w rozumieniu przepisów niniejszych jest ten, kto wie o niezgodności księgi wieczystej ze stanem prawnym, jak również ten, komu brak wiadomości może być poczytany za rażące niedbalstwo.

§ 2. Jeżeli do dokonania rozporządzenia potrzebny jest wpis w księdze wieczystej, chwila złożenia wniosku o wpis jest stanowcza dla oceny dobrej lub złej wiary tego, na czyją rzecz rozporządzenie następuje. Jednakże gdy rozporządzenie dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu, rozstrzyga chwila, w której rozporządzenie doszło do skutku.

Art. 398. § 1. Jeżeli treść księgi wieczystej jest niezgodna ze stanem prawnym, uprawniony może żądać usunięcia tej niezgodności.

§ 2. Uzgodnienia księgi wieczystej ze stanem prawnym mogą żądać także wierzyciele uprawnionego.

Art. 399. § 1. Roszczenie o usunięcie niezgodności księgi wieczystej ze stanem prawnym może być ujawnione przez ostrzeżenie. Ostrzeżenie wpisuje się na zasadzie tymczasowego zarządzenia sądu albo na zasadzie wyroku nieprawomocnego.

§ 2. W zakresie, którego roszczenie dotyczy, ostrzeżenie wyłącza rękojmię wiary publicznej księgi wieczystej.

Art. 400. Do wydania tymczasowego zarządzenia, przewidzianego w artykule poprzedzającym, nie potrzeba uprawdopodobnienia, że roszczenie jest zagrożone.

Art. 401. Jeżeli tymczasowe zarządzenie lub wyrok nieprawomocny, na którego zasadzie było wpisane ostrzeżenie, zostanie prawomocnie uchylony, wykreślenie ostrzeżenia może nastąpić bez zgody osoby, która je uzyskała. To samo obowiązuje, gdy osoba, która uzyskała ostrzeżenie na zasadzie tymczasowego zarządzenia, wydanego przed wytoczeniem powództwa, nie wniesie pozwu w terminie.

Art. 402. Jeżeli wskutek wniesionego powództwa wpis zostanie prawomocnie uchylony, sąd prowadzący księgę wieczystą, zarządzając wykreślenie zaskarżonego wpisu, zarządzi równocześnie wykreślenie wpisów, dokonanych na jego podstawie po wpisaniu ostrzeżenia.

Rozdział III.

Pierwszeństwo.

Art. 403. § 1. Pierwszeństwo praw, wpisanych do księgi wieczystej, zależy od chwili złożenia wniosku o wpis. Prawa, wpisane na podstawie wniosków, złożonych równocześnie, mają to samo pierwszeństwo.

§ 2. Do odmiennego oznaczenia pierwszeństwa potrzebny jest wpis w księdze wieczystej.

Art. 404. § 1. Pierwszeństwo może być zmienione. Do zmiany potrzeba umowy między tym, czyje prawo ma ustąpić na dalsze miejsce, i tym, czyje prawo ma posunąć się naprzód, oraz wpisu do księgi wieczystej. Oświadczenie osoby ustępującej pierwszeństwa winno być, pod nieważnością, złożone w formie aktu notarialnego.

§ 2. Zmiana nie szkodzi prawom, którym służy pierwszeństwo niższe, aniżeli prawu, ustępującemu na dalsze miejsce.

Art. 405. § 1. Do zmiany pierwszeństwa hipoteki lub ciężaru realnego, polegającego wyłącznie na rencie pieniężnej, potrzebna jest zgoda właściciela nieruchomości obciążonej. Oświadczenie właściciela winno być złożone na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym.

§ 2. Przepisu powyższego nie stosuje się do zmiany pierwszeństwa hipotek częściowych, utworzonych przez podział wierzytelności hipotecznej.

Art. 406. Jeżeli prawo, które ma ustąpić na dalsze miejsce, jest obciążone prawem osoby trzeciej, do zmiany pierwszeństwa potrzebna jest zgoda tej osoby. Oświadczenie, obejmujące tę zgodę, winno być, pod nieważnością, złożone w formie aktu notarialnego .

Art. 407. W razie wygaśnięcia prawa, które ustąpiło na dalsze miejsce, zmiana pierwszeństwa staje się bezskuteczną. Przepisu tego nie stosuje się, gdy wygaśnięcie prawa było następstwem zapłaty lub innej czynności prawnej.

Art. 408. § 1. Ustanawiając prawo na nieruchomości, właściciel może zastrzec pierwszeństwo przed tym prawem dla innego oznaczonego prawa. Do zastrzeżenia pierwszeństwa potrzebny jest wpis w księdze wieczystej.

§ 2. Zastrzeżenie takie może nastąpić także po ustanowieniu prawa, za zgodą osoby, której to prawo służy. Oświadczenie, obejmujące tę zgodę, winno być, pod nieważnością, złożone w formie aktu notarialnego.

Art. 409. Jeżeli przed wpisaniem prawa, dla którego było zastrzeżone pierwszeństwo, zostanie wpisane inne prawo, do skuteczności zastrzeżenia potrzeba zgody osoby, której to inne prawo służy, oraz wpisu w księdze wieczystej. Oświadczenie obejmujące tę zgodę winno być, pod nieważnością, złożone w formie aktu notarialnego.

Rozdział IV.

Ujawnianie praw i roszczeń osobistych.

Art. 410. Prawa i roszczenia osobiste mogą być ujawnione w księdze wieczystej tylko w przypadkach, przewidzianych w ustawie.

Art. 411. Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo lub roszczenie osobiste uzyskuje skuteczność względem wszelkich praw, nabytych po jego ujawnieniu.

Art. 412. W szczególności mogą być ujawnione w księdze wieczystej:

1) prawo najmu lub dzierżawy;

2) prawo pierwokupu;

3) prawo odkupu, roszczenie wynikające z przyrzeczenia sprzedaży oraz inne roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości;

4) roszczenia o ustanowienie, przeniesienie, zmianę treści lub pierwszeństwa albo zniesienie praw rzeczowych lub ciężarów realnych;

5) roszczenia, wynikające ze sprzedaży lasu na wyrąb, pokładów mineralnych albo innych części składowych nieruchomości.

Art. 413. Do wpisu praw i roszczeń osobistych potrzebne jest oświadczenie zobowiązanego, złożone na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym.

Art. 414. Ujawnienie roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości albo o ustanowienie, przeniesienie, zmianę treści lub pierwszeństwa i zniesienie praw rzeczowych i ciężarów realnych (ostrzeżenie o roszczeniu osobistym) może nastąpić także na zasadzie tymczasowego zarządzenia sądu albo na zasadzie wyroku nieprawomocnego, z zachowaniem przepisów art. 400 i 401.

Art. 415. Pierwszeństwo prawa, którego ustanowienie było przedmiotem roszczenia, ujawnionego w księdze wieczystej przez ostrzeżenie, zależy od wpisu ostrzeżenia.

Art. 416. Prawo pierwokupu oraz roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości, wynikające z przyrzeczenia sprzedaży, mogą być wpisane tylko na czas nie dłuższy niż lat dwadzieścia. Mogą być wpisane zarówno na rzecz oznaczonej osoby, jak i na rzecz każdoczesnego właściciela oznaczonej nieruchomości.

Rozdział V.

Ostrzeżenie o zamiarze zbycia lub obciążenia nieruchomości.

Art. 417. § 1. Właściciel nieruchomości może żądać wpisu ostrzeżenia o zamiarze przeniesienia własności nieruchomości lub jej części albo o zamiarze ustanowienia hipoteki do wysokości, jaką oznaczy.

§ 2. Ostrzeżenie może być wpisane bądź na rzecz osoby oznaczonej, bądź bez jej wymienienia. Jeżeli przyszły nabywca lub wierzyciel nie został wymieniony, sąd z urzędu wyda właścicielowi w jednym egzemplarzu dokument, stwierdzający wpisanie ostrzeżenia. Dokument ten uprawnia okaziciela do powołania się na ostrzeżenie.

Art. 418. Na ostrzeżenie o zamiarze przeniesienia własności albo ustanowienia hipoteki można się powołać tylko w ciągu miesiąca. Po bezskutecznym upływie tego terminu ostrzeżenie będzie wykreślone z urzędu.

Art. 419. Dopóki ostrzeżenie o zamiarze przeniesienia własności nie stanie się bezskutecznym, przeniesienie własności może nastąpić tylko na rzecz osoby, wymienionej we wpisie ostrzeżenia, albo legitymującej się dokumentem, wydanym przez sąd. Obciążenie nieruchomości może nastąpić dopiero wtedy, gdy ostrzeżenie okaże się bezskutecznym.

Art. 420. W przypadku ostrzeżenia o zamiarze ustanowienia hipoteki, hipoteka ustanowiona na rzecz osoby, wymienionej we wpisie ostrzeżenie lub legitymującej się dokumentem, wydanym przez sąd, będzie miała pierwszeństwo, wynikające z wpisu ostrzeżenia.

Art. 421. Przepisy o ostrzeżeniu o zamiarze przeniesienia własności stosuje się odpowiednio, gdy chodzi o wyłączenie pola naftowego na rzecz osoby trzeciej.

Art. 422. W razie zajęcia nieruchomości albo w razie upadłości właściciela, na ostrzeżenie, przewidziane w rozdziale niniejszym, można się powołać tylko wtedy, gdy umowa o przeniesienie własności, o wyłączenie pola naftowego albo o ustanowienie hipoteki została zawarta przed zajęciem lub ogłoszeniem upadłości.

TYTUŁ VIII.

POSIADANIE.

Art. 423. Posiadanie jest to stan faktycznego władztwa nad rzeczą, odpowiadającego treści prawa własności (posiadanie rzeczy), albo treści służebności, prawa najmu lub dzierżawy, zastawu albo innego prawa, z którym łączy się władza nad rzeczą (posiadanie praw).

Art. 424. § 1. Posiadaczem jest ten, dla kogo władztwo faktyczne nad rzeczą istnieje; kto władztwo to sprawuje za kogo innego, jest dzierżycielem.

§ 2. Dzierżyciel, sprawujący władztwo za posiadacza rzeczy, może być równocześnie posiadaczem prawa.

Art. 425. Domniemywa się, że osoba, która ma władztwo faktyczne nad rzeczą, jest posiadaczem rzeczy a nie dzierżycielem.

Art. 426. § 1. Domniemywa się ciągłość posiadania.

§ 2. Niemożność posiadania, wywołana przez przeszkodę z natury swej przemijającą, nie przerywa posiadania.

Art. 427. Domniemywa się, że posiadaczowi służy posiadane przezeń prawo. Dotyczy to również poprzedniego posiadacza.

Art. 428. Domniemywa się dobra wiara posiadacza.

Art. 429. Na domniemanie prawa, wynikające z posiadania, nie można się powołać przeciwko wpisowi w księdze wieczystej.

Art. 430. Nikomu, nawet właścicielowi lub mającemu inne prawo, nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze.

Art. 431. § 1. Posiadacz może uciec się do niezbędnej samopomocy, ażeby odeprzeć naruszenie posiadania.

§ 2. Jeżeli zachodzi niebezpieczeństwo niepowetowanej straty, posiadacz może, natychmiast po naruszeniu posiadania, uciec się do niezbędnej samopomocy celem przywrócenia stanu poprzedniego.

Art. 432. Przepisy artykułu poprzedzającego stosuje się także do dzierżyciela.

Art. 433. Przeciwko temu, kto samowolnie dopuścił się naruszenia posiadania, jak również przeciwko osobie, na której korzyść naruszenia dokonano, posiadacz może wystąpić z żądaniem o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie dalszych naruszeń.

Art. 434. Posiadanie przywrócone poczytuje się za nieprzerwane.

Art. 435. Przeniesienie posiadania rzeczy następuje przez jej wydanie; przeniesienie posiadania może nastąpić także przez wydanie nabywcy środków, w szczególności dokumentów, dających mu możność faktycznego rozporządzania rzeczą.

Art. 436. Przeniesienie posiadania rzeczy może nastąpić w ten sposób, że dotychczasowy posiadacz zatrzyma rzecz dla nabywcy jako dzierżyciel, na podstawie stosunku prawnego, jaki strony równocześnie ustalą.

Art. 437. Jeżeli rzecz znajduje się w dzierżeniu osoby trzeciej, do przeniesienia posiadania rzeczy wystarcza umowa między dotychczasowym posiadaczem a nabywcą i zawiadomienie dzierżyciela.

Art. 438. Przeniesienie posiadania rzeczy na jej dzierżyciela następuje przez samą umowę między posiadaczem a dzierżycielem.

Art. 439. Przepisy o przeniesieniu posiadania rzeczy stosuje się odpowiednio do ustanowienia i przeniesienia posiadania praw.

Art. 440. Spadkobierca wstępuje w posiadanie, jakie służyło spadkodawcy w chwili jego zgonu.

Art. 441. Posiadacz w dobrej wierze nie odpowiada ani za zużycie rzeczy, ani za jej uszkodzenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które odłączył od rzeczy w czasie posiadania w dobrej wierze, oraz ma prawo do innych pożytków, jakie pobrał, jeżeli stały się w tym czasie wymagalnymi.

Art. 442. Posiadacz w złej wierze odpowiada za uszkodzenie lub utratę rzeczy, chybaby udowodnił, że rzecz uległaby uszkodzeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu osoby uprawnionej. Obowiązany jest zwrócić pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył, oraz tych, których wbrew zasadom prawidłowej gospodarki nie uzyskał.

Art. 443. Posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych, innych zaś nakładów, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili zwrotu. Jednakże właściciel może potrącić wartość pożytków, które posiadaczowi przypadły.

Art. 444. Posiadacz w złej wierze może żądać zwrotu nakładów tylko o tyle, o ile właściciel zbogaciłby się niesłusznie jego kosztem.

Art. 445. Od chwili doręczenia pozwu o zwrot rzeczy, posiadacz w dobrej wierze uważany jest, co do pożytków i nakładów, na równi z posiadaczem w złej wierze. Odpowiada za uszkodzenie lub utratę rzeczy, chyba że nie mógł im zapobiec mimo dołożenia należytej staranności.

SPIS RZECZY

* * *

Projekt Prawa Rzeczowego, którego treść podaliśmy wyżej, został ogłoszony pod koniec lipca roku bieżącego.

Projekt ten opracowany i uchwalony w pierwszym czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej, zawiera 445 artykułów, podzielonych na 8 tytułów, każdy zaś z tytułów (z wyjątkiem niektórych) — na działy i rozdziały.

Termin do nadsyłania uwag pod adresem biura Komisji (Warszawa, Mokotowska 14) upływa przed dniem 1 listopada 1937 roku; zbyt mało więc mamy czasu na to, by projekt ten można było w całości i szczegółowo przedyskutować i opatrzyć go odpowiednimi uwagami pod względem zarówno teoretycznym, jak i praktycznym.

Chcąc się jednak choć w znikomej części przyczynić w pracach nad ujednostajnieniem na Ziemiach Polskich tak ważnej dziedziny prawa cywilnego jakim jest prawo rzeczowe, by prawo to pod każdym względem odpowiadało nie tylko wymaganiom najnowszych zdobyczy naukowych, lecz czyniło również zadość duchowi i potrzebom naszego Narodu, Redakcja naszego pisma postanowiła w pierwszym rzędzie omówić możliwie szczegółowo tę część projektu, która najbardziej związana jest z naszą praktyką notarialno-hipoteczną, mianowicie część, dotyczącą nieruchomości i systematu hipotecznego, inne zaś działy projektu — pobieżniej, o ile wiążą się one z głównym tematem.

Na taką, a nie inną decyzję wpłynął wzgląd na wiekową ścisłą więź notariatu z hipoteką na ziemiach polskich, a przynajmniej na znacznym ich obszarze, tudzież głęboka troska aby w interesie szerokiego ogółu obywateli więź tę nadal utrzymać.

Na wstępie zaznaczyć musimy, iż całość projektu, z bardzo małymi odchyleniami, wspiera się na niemieckim Kodeksie Cywilnym (B.G.B.).

Art. 1 projektu stanowi, iż rzeczami w rozumieniu ustawy są j e d y n i e p r z e d m i o t y m a t e r i a l n e. Określenie to zbliżone jest do pojęcia rzeczy według § 90 B.G.B., który rzeczami w rozumieniu ustawy nazywa j e d y n i e p r z e d m i o t y z m y s ł o w e, natomiast odbiega od pojęcia w austriackim Kodeksie Cywilnym (a.k.c.), który w § 285 rzeczą w rozumieniu prawnym zowie wszystko, co różni się od osoby i służy ludziom do użytku. Natomiast Kodeks Cywilny Napoleona (K.N.) i tom X, cz. I zbioru praw (r.k.c.) określenia rzeczy nie zawierają.

Z kolei art. 2 projektu na podobieństwo art. 516 K. N., dzieli rzeczy na r u c h o m e i n i e r u c h o m e. Podobny podział znajdujemy w § 293 a. k. c. i w art. 383 r.k.c., natomiast B.G.B. takiego podziału wyraźnie nie zawiera, aczkolwiek z §§ 94—96 wynika, iż rzeczami nieruchomymi są tylko grunty, z i c h i s t o t n y m i c z ę ś c i a m i s k ł a d o w y m i. I tu widoczny jest wpływ B.G.B. na omawiany projekt, który w art. 3 nieruchomościami nazywa g r u n t y albo d z i e d z i n y tudzież z ł o ż a m i n e r a ł ó w, objęte polem górniczym lub naftowym.

Przewidzianego w art. 517 K. N. podziału rzeczy nieruchomych na nieruchome: z natury, z przeznaczenia albo z przedmiotu, do którego się stosują, projekt, wzorem B.G.B., nie wprowadza, natomiast w art. 4—10 stanowi o c z ę ś c i s k ł a d o w e j r z e c z y, w art. 11—15 — o p r z y n a l e ż n o ś c i.

Wskutek tego, nieruchomości z natury, wyliczone w art. 518 (wyjątek stanowią grunty), 519, 520, 521, 523 i 525 (częściowo K.N., są według projektu c z ę ś c i a m i s k ł a d o w y m i d z i e d z i n y (nieruchomości) natomiast, to co K.N. w art. 522 i 524 nazywa nieruchomością z przeznaczenia według art. 11 projektu i wzorem §§ 97 i 98 B. G. B. stanowi p r z y n a l e ż n o ś ć d z i e d z i n y (nieruchomości). Przynależnościami mogą być rzeczy ruchome, zużywalne oraz dziedziny (nieruchomości). Zaznaczyć należy, iż projekt w art. 5 za części składowe nieruchomości uważa również prawa, służące każdoczesnemu jej właścicielowi, jednakże przepis ten jest niezbyt jasny.

Przepis powyższy odpowiada niejako przepisowi z § 96 B.G.B., który jest za to wyraźniejszy („Prawa p o ł ą c z o n e z w ł a s n o ś c i ą g r u n t u, uważa się za części składowe gruntu" np. służebności gruntowe, rzeczowe prawo pierwokupu, ciężary realne i t. d.), i zastępuje przepisy: z art. 526 K. N. (o nieruchomości z przedmiotu, do którego się stosuje), oraz z § 298 a.k.c. („Prawa zalicza się do rzeczy ruchomych, jeżeli nie są połączone z posiadaniem rzeczy nieruchomej, albo nie są uznane przez ustawodawstwo krajowe za rzecz nieruchomą").

Godzi się wreszcie zaznaczyć, iż projekt, na podobieństwo B.G.B., nie obejmuje przepisów analogicznych z przepisami art. 527—536 K.N., a traktujących specjalnie o rzeczach ruchomych; natomiast w art. 17 projekt wprowadza przepis, nie znany dotychczasowym ustawodawstwom (z wyjątkiem a.k.c., o czym mowa niżej), mianowicie, stanowi, iż przedmiotem praw rzeczowych są także d o b r a m a j ą t k o w e, n i e b ę d ą c e r z e c z a m i, wyliczając przykładowo: utwory literackie i artystyczne, chronione przez prawo autorskie, opatentowane wynalazki, zarejestrowane wzory, przedsiębiorstwa, wierzytelności i inne prawa majątkowe, oraz wszelką energię, jak prąd elektryczny itp.

Tak więc projekt nie dzieli na podobieństwo § 292 a.k.c., rzeczy na zmysłowe (podpadające pod zmysły) i niezmysłowe (nie podpadające pod zmysły), natomiast pośrednio stosuje ten podział do przedmiotu praw rzeczowych, a mianowicie: do rzeczy, jako przedmiotów materialnych (zmysłowych), oraz do dóbr majątkowych, nie będących rzeczami (niezmysłowych), do których zalicza wszelkie prawa majątkowe jak prawo polowania, rybołóstwa i t. p., przedsiębiorstwa, siły przyrody, jak elektryczność, ciepło, gaz i t. p., wszelkie utwory literackie i artystyczne, wynalazki, wzory, wszelkiego rodzaju świadczenia i służebności, wierzytelności i t. d.

To cośmy wyżej przytoczyli stanowi treść Tytułu I projektu (przedmiot praw rzeczowych — art. 1—19),

który ponadto w art. 16 i 19 zawiera określenie pożytków rzeczy, oraz dóbr nie będących rzeczami. Za pożytki projekt uważa wszelkie przychody naturalne i pieniężne, oraz wszelkie inne korzyści czy to z rzeczy, czy też z dóbr majątkowych nie będących rzeczami, przyczym przychody te winny być uzyskiwane zgodnie z przeznaczeniem przedmiotów czy praw, z których otrzymuje się pożytki, tudzież z zachowaniem zasad prawidłowej gospodarki.

Przepis powyższy stanowiący o pojęciu pożytków, jako atrybucie własności, zamieszczony został w tytule, regulującym przedmiot praw rzeczowych. Ten sam układ spotykamy w B.G.B., mianowicie w rozdziale II o rzeczach § 99—103 traktują o owocach i użytkach (każde z tych pojęć jednak odrębnie), wprowadzając pewne rozróżnienie, przyczym przepisy te mieszczą się w części ogólnej B.G.B., znajdując natomiast swój wyraz dokładniejszy w części dotyczącej prawa rzeczowego, a mianowicie w rozdziale o własności. Ten sam układ co i w B.G.B., znajdujemy w K.N. (o prawie przybycia), oraz w a.k.c.

Skoro więc projekt przepisy o pożytkach traktuje w rozdziale o rzeczy w ogólności, przeto celem uniknięcia niedomówień i niejasności p r z e p i s y t e w i n n y b y ć o d p o w i e d n i o r o z w i n i ę t e.

Określenie „zgodnie z jej przeznaczeniem i z zachowaniem zasad prawidłowej gospodarki" nastręcza dużo wątpliwości: czy przepis ten ma zastosowanie w jednakowej mierze zarówno do właściciela rzeczy, jak i użytkownika (dzierżawca, najemca, zastawny posiadacz i t. p.) jak rozumieć przeznaczenie rzeczy, a jak zasady prawidłowej gospodarki i t. d.

Przypuszczać więc należy, iż projekt uzupełniony zostanie odpowiednio rozwiniętymi przepisami o pożytkach rzeczy i dóbr, nie będących rzeczami, na podobieństwo zarówno przepisów z art. 546—577 K. N. (o prawie przybycia) jak i do pewnego stopnia analogicznych przepisów z §§ 953—957 B.G.B., przyczym godzi się zaznaczyć, iż w myśl § 1039 B.G.B. za pożytki uznawane są nawet takie przychody (owoce), które użytkownik pobiera wbrew zasadom prawidłowego gospodarstwa.

Z kolei przechodzimy do rozpatrzenia Tytułu II o własności (art. 20—112).

Projekt nie obejmuje definicji własności wogóle (czy to rzeczy czy też dóbr, nie będących rzeczami), tak jak to czyni K. N. w art. 544 lub a.k.c. w § 353 — 4 natomiast w art. 20—23 pośrednio określa pojęcie własności, stanowiąc o uprawnieniach właściciela do rozporządzania się s w o b o d n i e w g r a n i c a c h p r a w a o b o w i ą z u j ą c e g o.

Dla charakterystyki należy podkreślić, iż projekt używa ostrożnie określenia „swobodnie", dodając zaraz w ślad za tym „w granicach prawa obowiązującego", nie używa natomiast wyrazów takich jak a. k. c. „dowolne rozrządzanie", lub jak K.N. „w sposób najbardziej nieograniczony" lub choćby B.G.B., „według upodobania" z dodaniem w tych wszystkich Kodeksach mniej więcej takiego zastrzeżenia „o ile nie sprzeciwia się temu ustawa lub prawa osób trzecich".

Rozumiemy doskonale, iż prawo własności, mimo, że jest jedną z najstarszych instytucyj i jedną z najważniejszych podstaw ładu i porządku zarówno państwowego, jak i społecznego, tym nie mniej musi być dla dobra i potrzeb państwa poddawane jego ingerencji i podlegać koniecznym ograniczeniom. Będzie to jednak zadaniem przepisów prawa publicznego o ograniczeniu własności czy też o pozbawieniu i ograniczeniu praw.

Z tych więc zasad należy dojść do wniosku, że prawo rozporządzania się rzeczą s w o b o d n i e w g r a n i c a c h u s t a w y może stać się nie raz wątpliwym, gdy nie będzie wiadomym, czy prawa właściciela lub czynności przezeń wykonane nie ulegają lub nie powinny ulec ograniczeniom.

Na szczególne zaznaczenie zasługuje przepis z § 2 art. 21, stanowiący, iż wkroczenie w zakres cudzej własności n i e j e s t b e z p r a w n e, jeżeli nie sprzeciwia się racjonalnemu interesowi właściciela. Jest to przepis znany jedynie B.G.B. (§ 904) stanowiący o wyższej konieczności, będzie on zapewne przedmiotem wielu procesów.

Artykuły 24—37 projektu, traktujące o treści i wykonywaniu własności dziedzin, omówienia nie wymagają, gdyż te same mniej więcej normy spotykamy w dotychczasowych prawodawstwach.

W dalszym ciągu tytułu o własności przechodzimy do analizy przepisów działu II (art. 38—82) o nabyciu i utracie własności z których rozpatrzymy najważniejsze dla naszej praktyki notarialno-hipotecznej przepisy dotyczące nieruchomości, a zawarte w art. 38—44 (przeniesienie własności), 50, 51, 54—57 (dawność) 59 (przysądzenie własności), 60 (wywlaszczenie) 61—62 (zrzeczenie się własności i zawłaszczenie).

Zanim jednak to uczynimy musimy przed tym rozpatrzyć szczegółowo zasady projektu co do samego systematu hipotecznego; jest to wskazane bowiem z uwagi choćby na to, że już pierwszy artykuł (38) Działu o nabyciu i utracie własności wspomina o księdze wieczystej, z którą dokładne zapoznanie się jest potrzebne do naszych rozważań.

Wspomniany wyżej systemat hipoteczny uregulowany jest w Tytule VII. Księgi wieczyste (art. 338—422).

Już na samym wstępie należy podkreślić z uznaniem, iż projekt przesądził ostatecznie i słusznie zresztą długotrwały spór co do samej nazwy ksiąg, służących do ujawniania praw rzeczowych na nieruchomościach, nazwał je mianowicie „księgami wieczystymi".

(Przez tę nazwę wskrzeszona została dawna polska zasada i terminologia akt i ksiąg wieczystych, wprowadzonych, a właściwie potwierdzonych ustawą z roku 1540; akt zdziałany lub przeniesiony do ksiąg ziemskich w odniesieniu do dóbr ziemskich żadnego już potwierdzenia nie wymagał, nabierał on mocy aktu niczym nie wzruszonego i wieczystego, gdyż odnowienia wpisu nie potrzebował; stąd też księgi ziemskie, przeznaczone do spisywania tych aktów, zwano inaczej wieczystymi, gdyż mówiono, że Sądy Ziemskie, jako wyłącznie właściwe do tej czynności, mają perpetuitatem czyli wieczystość).

Ponieważ ustalona w Prawie Hipotecznym Polskim z r. 1818 nazwa „księgi hipoteczne“ nie bardzo odpowiadała istocie rzeczy, gdyż księgami hipotecznymi właściwie są te księgi, które, jak np. według prawodawstwa francuskiego, obejmują wyłącznie obciążenia, czyli hipoteki sensu stricto, a systemat hipoteczny w b. Kongresówce miał szerszy zakres, obejmował bowiem, poza obciążeniami również uregulowanie własności nieruchomej i poszczególnych praw rzeczowych, z drugiej zaś strony przyjęta w b. zaborze pruskim terminologia „księgi gruntowe“ (Grundbücher), choć właściwsza, lecz zbyt rażąca jako nie polska, przeto samą terminologię „księgi wieczyste“, przyjętą w projekcie, należy uznać z zasad wyżej podanych za nader szczęśliwie pomyślaną, powtarzamy, samą terminologię, gdyż przeznaczenie księgi wieczystej, jak to wynika z dalszych przepisów projektu, odpowiada jedynie wykazowi hipotecznemu w/g P.H. z 1818 r.

Wyrażona w art. 338 projektu zasada, iż księgi wieczyste służą do ujawniania praw rzeczowych na nieruchomościach oraz do dokonywania innych wpisów, przewidzianych w ustawie, z miejsca przekreśla zasady hipoteki polskiej, z r. 1818 wprowadzając zasady systematu germańskiego i przerywając w ten sposób więź łącząca dotychczas na ziemiach b. zaboru rosyjskiego notariat z hipoteką.

Największą zaletą systematu według Prawa Hipotecznego z r. 1818 i swoistą właściwością hipoteki polskiej stanowi spisywanie umów między stronami tudzież sporządzanie wszelkich innych czynności, przez prawo przewidzianych, oraz wydawanie postanowień Zwierzchności Hipotecznej co do tych umów i czynności — wszystko bezpośrednio w księdze wieczystej. System taki, poza oszczędnościami (nie raz dość znacznymi) w kosztach, jak koszty postępowania hipotecznego przy ujawnianiu czynności, zdziałanych poza hipotecznie, oraz koszty wypisów aktów i innych dokumentów do ujawnienia w hipotece, ma tę zaletę, górującą nad innymi systematami, że daje możność szybkiego i dokładnego zorientowania się co do sytuacji prawnej w odniesieniu do danej tranzakcji, znakomicie upraszcza sporządzenie samej czynności tak pod względem czasu, jak i kosztów tudzież daje maximum bezpieczeństwa dla stron, choćby z uwagi na bezsporne w tym wypadku pierwszeństwo wpisów, oraz utrudnienie nadużyć przez wydatne współdziałanie notariusza, spisującego umowę bezpośrednio w księdze i układającego wraz ze stronami treść wpisu, mającego być wciągniętym do księgi wieczystej (w/g P.H. z 1818 do wykazu hipotecznego).

Dalej projekt a właściwie projektodawcy nie uwzględniają tej b. ważnej okoliczności, iż systemat hipoteczny z 1818 roku przetrwał zgórą sto lat i wyszedł praktycznie zwycięsko z czynionych mu dotychczas zarzutów; że systemat ten obowiązuje na znacznej części (2/3) Ziem Polski (Województwa Centralne i wschodnie w/g rocznika statystycznego 1937 mają obszaru 262.200 kilometrów kwadratowych, z ludnością 18.928.300 osób), gdy systemat germański, na którym wzoruje się projekt, obowiązuje zaledwie na 1/3 części ziem Polski (województwa zachodnie i południowe, w/g tegoż rocznika, mają obszaru 126.400 kilometrów kwadratowych, z ludnością 12.987.500 osób); że do systematu tego (z r. 1818), a właściwie do zasady z art. 1 P.H. z r. 1818 (wszelkie czynności zawierane będą w kancelarii właściwej dobrom nieruchomym) ludność od wielu lat przywykła, wskutek czego poczciwy nasz „kmiotek“ czy „mieszczanin“, gdy ma zawrzeć jakąś czynność „ciągnie do fipoteki“, czyli do tej właściwej dobrom kancelarii, albo do właściwego rejenta, ba, nawet, gdy czynność dotyczy nieruchomości niehipotekowanej ludności udaje się do tej kancelarii notarialnej (nieraz dość odległej od miejsca zamieszkania), w której nabycie pierwotnej nieruchomości było dokonane; tłomaczy się to tym, że nowonabywca czy ew. wierzyciel lub wogóle mający nabyć jakieś prawo rzeczowe na nieruchomości, chce być o wszystkim dokładnie poinformowany, chce mieć to prawo niewzruszalne, i dlatego też udaje się do właściwej dobrom kancelarii, i że wreszcie wieloletnia praktyka wykazała, iż przy sporządzaniu czynności poza hipotecznie czynności te nie odrazu, a nieraz nawet i wcale nie są w księdze ujawniane, zdarza się nawet, iż szereg kolejnych przejść własności nieruchomości nie jest hipotecznie ujawniony; przez taki stan zatraca się przejrzystość wykazu, a wpływa na to w pierwszym rzędzie ta okoliczność, iż czynność dokonana pozahipotecznie zwiększa koszty i staje się uciążliwą, bowiem czynność taka musi przejść dwie fazy: najpierw akt notarialny, a potem ujawnienie go w hipotece. Znając z praktyki niechęć naszej ludności do akuratnego, systematycznego załatwiania czynności pod względem (formalnym) tudzież dążenie do jaknajwiększych oszczędności na kosztach, możemy z góry przesądzić, iż system, zalecony w projekcie, w skutkach będzie opłakany. Należy tu jeszcze podkreślić (smutne, lecz prawdziwe), iż u klienteli stałe jest dążenie do utajania np. szacunków przy sprzedażach nieruchomości, jest to pozostałość stosunków po zaborcach. Jednakże w wielu wypadkach, gdy notariusz ma przed sobą księgę wieczystą, z której może mniej więcej wywnioskować o właściwej wartości nieruchomości, ma on możność zarazem oddziaływania na strony, aby podały właściwy szacunek, przez co przyczynia się do zwiększenia dochodów skarbowych, natomiast przy oddzieleniu hipoteki od notariatu — będzie to utrudnione, jeżeli wprost niemożliwe. Dalsze uwagi na ten temat wyłonią się prawdopodobnie, przy rozpatrywaniu następnych przepisów projektu.

Następny art. 339 projektu wprowadza przymus hipoteczny, stanowiąc, iż księgi wieczyste zakłada się obowiązkowo dla wszelkich nieruchomości, przyczym, zgodnie z art. 341, dla każdej nieruchomości winna być założona oddzielna księga.

W ten sposób projekt usankcjonował wyłącznie polską zasadę, wyrażoną w art. 15 P.H. z 1818 r. („każda majętność ziemska będzie miała oddzielną księgę...“), odrzucając tym samym b. niewygodną zasadę Ustawy Hipotecznej (niemieckiej) z 1897 r., według której prowadzona jest księga ogólna dla pewnego odrębnego obwodu (Bezirk), jak np. wieś, odrębna gmina, samoistny obszar dworski, miasto lub dzielnica większego miasta i t. p., a dopiero w takiej ogólnej księdze każda nieruchomość, wchodząca w skład tego obwodu, posia-

da własną kartę, opatrzoną bieżącą liczbą i zwaną wykazem. Nie trzeba chyba dodawać, że taki system znakomicie utrudnia zasięganie wiadomości co do danej nieruchomości. Dalsze artykuły projektu (342—346) dotyczą podziału księgi wieczystej na cztery działy, tudzież szczegółowego opisu przeznaczenia każdego z tych działów. Przepisy powyższe nie wymagają specjalnego omówienia, są zrozumiałe i zasadne, należałoby chyba podkreślić, jedynie, iż projekt w podziale księgi na działy poszedł po linii przepisów P.H. z 1818 r. jako stanowiących układ księgi najbardziej uproszczony i przejrzysty, oraz dostępny dla każdego, czego o układzie ani niemieckim, ani austriackim powiedzieć nie można.

Następny artykuł 347 stanowi o zbiorze dokumentów. Redakcja tego przepisu jest niezbyt wyraźna, gdyż nie wiadomo czy zbiór dokumentów, na podobieństwo przepisu z art. 14 P.H. z 1818 r. stanowić ma integralną część księgi wieczystej, czy też na podobieństwo przepisu z § 94 ust. hip. niemieckiej — mają to być dla każdej księgi odrębne akta gruntowe.

Następny art. 348 projektu, stanowiący o jawności ksiąg wieczystych, wyraźnie oddziela księgę od zbioru dokumentów, gdyż głosi, że każdemu wolno przeglądać księgi wieczyste i zbiory dokumentów, a więc są dwa pojęcia: jedno — księga wieczysta a drugie — zbiór dokumentów, natomiast przepis art. 347 zawiera dyspozycje sprzeczne, być może, że tylko stylistycznie, bo jeżeli mają pozostać początkowe wyrazy „przy każdej księdze wieczystej" to winno być dalej „znajduje się" lub „winien znajdować się" — zbiór dokumentów, będzie to oznaczało, iż zbiór dokumentów jest integralną częścią księgi, natomiast, o ile to ma być coś odrębnego, to wyraźniej byłoby powiedzieć „dla każdej księgi wieczystej utrzymuje się odrębnie zbiór dokumentów i t. d.". W każdym bądź razie wskazane jest zarówno w interesie stron, jak i sądu prowadzącego księgi, by zbiór dokumentów mieścił się w samej księdze, a nie stanowił czegoś odrębnego.

Zaoszczędzi to wiele czasu i pieniędzy i uprości samo postępowanie, a zwłaszcza bezpieczeństwo dokumentów przez ułatwienie w ten sposób należytej kontroli nad badającymi księgi i dlatego też przepis art. 347 i 348 projektu należałoby w tym duchu, zdaniem naszym, przeredagować.

W tym miejscu musimy powrócić na chwilę do przepisu o przymusie zakładania ksiąg wieczystych dla wszelkich nieruchomości, czyli rozpatrzyć kwestię: jakie mianowicie nieruchomości podlegają temu przymusowi.

Otóż art. 339 projektu aczkolwiek stanowi zasadniczo o przymusie dla wszelkich nieruchomości, tym nie mniej zastrzega wyjątki, przewidziane w art. 340 (następnym), mianowicie, wyłącza pośrednio z pod tego przymusu dziedziny i pola górnicze należące do Skarbu Państwa lub związków samorządu terytorialnego, chyba, że urządzenia księgi Skarb Państwa lub związek samorządu zażąda (*„będą miały urządzone księgi wieczyste, jeżeli właściciel tego żądać będzie"*), natomiast ustanawia dla tychże nieruchomości przymus księgowy, o ile należą one do osób prawnych, powstałych przez wyodrębnienie części majątku państwowego, chyba, że ustawy lub statuty tych instytucyj stanowią inaczej.

Przepis ten wzorowany jest na § 90 ust. hipot. niemieckiej z tą jedynie różnicą, że według projektu urządzenie księgi może nastąpić jedynie na żądanie właściciela, natomiast w/g cytowanego § 90 Ust. hip. niemieckiej również i na żądanie osoby trzeciej, która na podstawie wykonalnego tytułu przeciwko właścicielowi nieruchomości może domagać się wpisu do księgi gruntowej. Wprowadzona w projekcie dopuszczalność założenia księgi dla dóbr skarbowych nie była obca również i P. H. z 1818 r., gdyż prawo to wyraźnego zakazu nie zawierało, a wyprowadzana przez niektórych komentatorów niedopuszczalność polegała jedynie na błędnej interpretacji art. 52, który aczkolwiek stanowił wyłącznie o własności prywatnej, to jednak w odniesieniu do przedmiotu a nie podmiotu hipoteki.

Reasumując powyżej przytoczone należy zauważyć, iż projekt stanął na stanowisku, że: 1) księga wieczysta może być w zasadzie założona dla każdej nieruchomości bez względu na to w czyim posiadaniu się ona znajduje i 2) dla własności prywatnej musi być ona założona obowiązkowo).

Dalej z rozpatrzonego powyżej projektowanego ustroju ksiąg wieczystych widzimy, iż w pojęciu projektu księgę wieczystą stanowić będzie zasadniczo tylko „wykaz hipoteczny" według terminologii P. H. z r. 1818 natomiast „księgi umów" w rozumieniu art. 14 i 15 tegoż P. H. projekt nie przewiduje.

Uzasadnienie takiego a nie innego stanowiska podkomisji prawa rzeczowego znajdujemy w artykule prof. Dra Jana Wasilkowskiego p. t. „Zasady ustroju ksiąg wieczystych w projekcie Prawa Rzeczowego (Przegląd Notarialny Nr. 13—14 z rb.).

Według wyjaśnień Prof. Wasilkowskiego, podkomisja doceniając należycie wartość urządzenia księgi umów i wyjątkowe jej zalety, ponieważ umożliwia ona równoczesność czynności prawnej, wniosku o wpis i prowizorycznego ujawnienia tego wniosku w wykazie hipotecznym przez „zastrzeżenie", musiała mimo to zrezygnować całkowicie z takiego urządzenia ksiąg wieczystych, gdyż stanęły na przeszkodzie względy natury finansowej.

Mianowicie przyjmując urządzenie księgi wieczystej według zasad P. H. r. 1818, jako jednolity typ dla całego Państwa, należałoby uznać „księgę umów" za obowiązkową, wskutek czego trzeba byłoby: 1) wprowadzić w b. Królestwie księgę umów przymusowo również do ksiąg przy sądach grodzkich, 2) dokonać zupełnej reorganizacji ksiąg w województwach południowych i zachodnich i 3) przebudować wiele gmachów sądowych.

Rzeczywiście, gdybyśmy podeszli do całej sprawy przyszłego ustroju ksiąg wieczystych w ten sposób, musielibyśmy rozłożyć bezradnie ręce i zadecydować, iż „z dwojga złego wybieramy to gorsze".

My praktycy jednak, na podstawie wieloletniego doświadczenia i „podglądania" potrzeb życiowych społeczeństwa, do zagadnienia tego podchodzimy zupełnie inaczej. Nie powodują nami ani przyzwyczajenie ani wygoda, ani też „partykularny patriotyzm", jaki nam zarzucają przeciwnicy P.H. z r. 1818, którzy twierdzą, że prawo to, ponad jego wartość, otaczamy jakąś szczególną „adoracją", a jednocześnie zapominamy, że opierało się ono na wzorach prawa hipotecznego pruskiego, które stale się rozwijało, a w b. Kongresówce — stało na miejscu. Z przeciwnikami tymi nie mamy zamiaru polemizować, tymbardziej, że zostaliśmy należycie obronieni wyżej zacytowanym stanowiskiem Podkomisji co do wartości urządzenia księgi umów, na tym miejscu chcemy podkreślić jedynie nasze stanowisko, że dla nas argumentem przekonywującym i decydującym w powyższym zagadnieniu jest chęć i dążenie aby ustrój ksiąg wieczystych był jak najlepszy, jak najdogodniejszy, jak najbardziej odpowiadający duchowi i potrzebom Narodu, natomiast koszty nie są żadnym argumentem, gdyż prawo to ma być stanowione nie na dziś, ani na jutro, a dla wielu pokoleń na przyszłość, realizacja zaś tego prawa, prawdopodobnie, o ile ma być celowa, potrwa dziesiątki lat.

Wszelka dorywczość, wszelki pośpiech, może wypaczyć kodyfikację tak ważnej dziedziny prawa, jakim jest prawo rzeczowe, wraz z dobrym systematem hipotecznym, przez który chcemy unormować i zabezpieczyć jak najlepiej obrót prawny nieruchomościami, tudzież utrwalić i ułatwić kredyt hipoteczny. Lecz wróćmy do tematu głównego, to jest do „księgi umów", a ściślej do sprecyzowanego powyżej uzasadnienia stanowiska podkomisji w cytowanym artykule Prof. Wasilkowskiego.

Ad 1) Nie trzeba by było wprowadzać w b. Królestwie przymusowo księgi umów do ksiąg przy sądach grodzkich, gdyż zgodnie z art. 10 punktem a) Instrukcji Hipotecznej z 1825 „Rejenci powiatowi" mieli prawo zapisywania w aktach hipotecznych, a więc tymbardziej w księgach wieczystych, wszelkich hipotecznych czynności dobrej woli, których zapisania... strony żądać będą. Że z tego prawa „rejenci powiatowi" nie mogli korzystać, nie jest to winą ustroju, lecz — władz zwierzchnich, które nie nalegały, by przepis ten był wykonywany. Gdyby więc projekt stanął na stanowisku przymusowego wprowadzenia księgi umów, musiałby jedynie naprawić popełniony w danym ustroju błąd, czyli postanowić, iż kancelaria notarialna mieścić się będzie w tym samym gmachu, co i archiwum hipoteczne.

Ad 2) I pod rządem przepisów wedle projektu musi być dokonana zupełna reorganizacja ksiąg w województwach południowych i zachodnich, choćby z uwagi na to, że projekt przewiduje, poza podziałem księgi na 4 działy, iż każda nieruchomość ma posiadać oddzielną księgę wieczystą.

Natomiast według zasad austriackiej ustawy państwowej o księgach gruntowych (U.H. z 1871 r.) dla posiadłości tabularnych w obrębie jednego sądu okręgowego, albo dla innych posiadłości w jednej gminie lub w obrębie miasta, albo wreszcie dla poszczególnych dzielnic w większych miastach, istnieje jedna gruntowa księga główna (Hauptbuch), w której dla każdej z odrębnych jednostek (ciał hipotecznych) prowadzi się odrębny wykaz hipoteczny; każdy wykaz składa się z trzech kart: z karty A, czyli z karty stanu posiadania z karty B, czyli karty własności i z karty C, czyli karty ciężarów.

Ten sam ustrój widzimy w systemacie w/g ustawy hipotecznej niemieckiej z 1897 r. o czym już wyżej wspominaliśmy z tą jedynie różnicą, iż to co w systemacie austriackim nazywa się „karta", w systemacie niemieckim „działem".

Ad 3) Pozostał więc jedynie ostatni, rzeczywiście ważki argument przebudowa wielu gmachów sądowych.

Zastanowić się więc wypadnie, czy dla uniknięcia kosztów (wyrażamy poniżej wątpliwość czy kosztów tych wogóle da się uniknąć) warto poświęcać idealne i rodzime specjalnie polskie urządzenie księgi wieczystej w/g zasad P. H. z 1818 r.

Jedną z naczelnych zasad ustroju sądowego jest ta, by sądownictwo niesporne, a więc i sprawy hipoteczne, przekazane zostały sądom grodzkim, opartym na zasadzie jednoosobowości (art. 14 Prawa o ustroju sądów powszechnych). Wpływ tej zasady widzimy w przepisie art. 370 i 371 projektu, który stanowi, że właściwym do prowadzenia księgi wieczystej jest sąd grodzki w którego okręgu nieruchomość jest położona, przyczym księgi wieczyste prowadzi sędzia.

Aczkolwiek rozpatrywany projekt nie zawiera tak wyraźnego przepisu jak art. 24 P. H. z 1818 r. („księgi hipoteczne są oryginałem, nie wyłączając nawet dokumentów do księgi wieczystej składanych, które co do skutku hipotecznego uważają się jako oryginały"), tym nie mniej z ducha całej projektowanej ustawy wynika, że cytowana wyżej zasada P. H. z 1818 r. w całej pełni ostała się.

A zatym powstać musi troska szczególna, by oryginały te, w imię ochrony dobra narodowego należycie były zabezpieczone od pożaru, kradzieży, zniszczenia etc. osiągnąć zaś można to jedynie przez posiadanie odpowiednich archiwów hipotecznych.

Czy takie archiwa posiadamy w Polsce i wiele?

Na to pytanie w tej chwili dokładnej odpowiedzi dać nie możemy, jednakże postaramy się choć w części zbliżyć do prawdy.

Według cytowanego wyżej Rocznika Statystycznego 1937 na terenie Rzeczypospolitej, według stanu w 1935 r., było 548 sądów grodzkich, z etatem 1611 sędziów grodzkich (liczby stanu faktycznego rocznik nie podaje), tudzież pisarzy hipotecznych 118 (stan faktyczny). Jeżeli więc wyjdziemy z teoretycznego tylko założenia, że przyszłych „urzędów hipotecznych" w Polsce będzie tyle, ile sądów grodzkich, czyli 548, dalej jeżeli przyjmiemy według liczby pisarzy hi-

potecznych, że mamy w województwach centralnych i wschodnich 118 jako tako zorganizowanych archiwów hipotecznych (niektóre coprawda urągają elementarnym pojęciom bezpieczeństwa), wreszcie jeżeli do tej liczby dodamy *nawet suto* drugie tyle, czyli 118, na archiwa hipoteczne w województwach południowych i zachodnich, otrzymamy zaledwie liczbę 236 archiwów hipotecznych, z których jakiś czas będziemy mogli korzystać; powtarzamy jakiś czas, gdyż wiele z tych archiwów na to miano nie zasługuje.

Pozostaje za tym brak, według założeń teoretycznych, 312 archiwów hipotecznych i te trzeba będzie wybudować, jeżeli to przyszłe archiwum hipoteczne ma być pomyślane naprawdę jako sacrosanctum hipoteczne, jeżeli ma to być należycie zabezpieczony w interesie ogółu, jak się wyraził w swoim dziele Walenty Dutkiewicz, „skład publiczny wszelkich oryginałów, na których polegają prawa rzeczowe".

Z wyliczeń powyższych (w przybliżeniu rzecz prosta) widzimy więc, że nie tylko przebudowy, lecz nawet i budowy, nie unikniemy, a skoro tak, to już dobudowanie kilku pokojów na kancelarie notariuszów „hipotecznych" w miastach powiatowych nie będzie w zasadzie stanowiło zbyt wielkiego wydatku w porównaniu z ogólnymi kosztami.

Większy wydatek oczywiście stanowić będzie wybudowanie kancelarii notariuszów „hipotecznych" w miastach wojewódzkich i innych większych miastach Wielkopolski i Małopolski w których liczba notariuszów jest większa, natomiast w Kongresówce i na Kresach Wschodnich kancelarie takie mamy. Jednakże w tym wypadku niech posłuży za przykład dobra wola i wysiłek na terenie notariatu lwowskiego, przez co osiągnięto scentralizowanie się w jednym gmachu. Plan finansowy pomyślnej realizacji naprawdę dobrego rozwiązania budowy „gmachów hipotecznych" przy odrobinie wysiłku i dobrych chęciach jest możliwy do obmyślenia i do przeprowadzenia.

Pamiętać należy, że zainwestowany w takie przedsięwzięcie kapitał będzie nie tylko, że dobrze oprocentowany w postaci płaconego przez kancelarie notarialne komornego (w/g stawek obowiązujących w hipotece Warszawskiej wszystkie kancelarie w całym Państwie płaciłyby mniej więcej 1.000.000 złotych rocznie), lecz będzie się częściowo i amortyzować. Możnaby do świadczeń powołać ewentualnie i społeczeństwo przez wprowadzenie na fundusz budowy gmachów hipotecznych „specjalnej opłaty hipotecznej" od zawieranych tranzakcji hipotecznych; opłata taka ustanowiona nawet w minimalnej wysokości, np. ¼‰ (25 groszy od tysiąca), minimum 1 złoty, czy 50 groszy, nikogo by nie zubożyła, a rocznie na ten cel przyniosłaby wiele, gdyż jeżeli przyjmiemy nawet absurdalne założenie, że wszystkie kancelarie notarialne w Polsce mają jednakowe obroty i że obroty te (suma aktów hipotecznych) nie przewyższają 25.000 złotych miesięcznie dla każdej kancelarii, otrzymamy (25000×12×780= 234.000.000 złotych rocznego obrotu dla wszystkich kancelarii, od którego taka specjalna opłata na fundusz budowy gmachów hipotecznych przyniosłaby jednak jakieś 60.000 złotych.

Może ktoś nam zarzucić, że wysuwamy nierealne, nieziszczalne projekty, lecz nie o to chodzi, nie mamy pretensji do „genialności" pomysłów finansowych, od tego są nasi finansiści, banki i t. d., którzy i które obmyślą odpowiedni plan, — chcieliśmy jedynie podkreślić odpowiednią rentowność przedsięwzięcia i środek ostateczny, jak odwołanie się do społeczeństwa, natomiast, broniąc słusznej zasady, stwierdzamy, że tego rodzaju kwestie nie mogą stać na przeszkodzie do stworzenia a właściwie odnowienia chlubnego polskiego pomnika prawodawczego, oraz, że przez takie a nie inne postawienie i załatwienie sprawy osiągamy bardzo wiele korzyści a przede wszystkim: 1) utrzymujemy, bezspornie idealne i polskie wyłącznie urządzenie, jakim jest księga wieczysta z jej księgą umów, według zasad P. H. z r. 1818, 2) utrzymujemy nadal dla dobra ludności ścisłą więź notariatu z hipoteką, przez włączenie notariuszów do składu kancelaryj hipotecznych, 3) ułatwiamy w ten sposób pracę przyszłym „sądom hipotecznym", które tej pracy będą miały nieraz ponad siły, jeżeli weźmiemy pod uwagę choćby proponowany system załatwiania wniosków, tudzież dokonywania wzmianek o wniosku i samych wpisów, o czym będzie mowa niżej, 4) przyczyniamy się pośrednio do rozwiązania palącej kwestii należytego pomieszczenia sądów, wreszcie 5) chronimy się w znacznej części przed dotkliwym brakiem personelu, należycie wykwalifikowanego w sprawach hipotecznych, gdyż w razie utrzymania się projektu w części omawianej, brak taki musi być odczuty, a przez to szwankować będą interesy licznych rzesz klienteli.

W każdym bądź razie przy stanowieniu przyszłego ogólno-polskiego systematu hipotecznego musimy mieć na względzie, że systemat ten winien być możliwie najidealniejszy, pod względem zarówno samej zasady, jak i możliwie prostej techniki wykonania, że w osiąganiu tego winniśmy unikać tworzenia konglomeratu dotychczasowych systemów, a przeciwnie albo stworzyć coś dobrego i naprawdę nowoczesnego polskiego, albo przyjąć to co sami, jak wyżej, uznajemy za dobre i co jest swoiście polskie. Dalej, winniśmy pamiętać, iż stale i konsekwentnie dążymy do rozdrobnienia większej własności, przez co powstaje i powstawać będzie tysiące nowych nomenklatur (ksiąg wieczystych), wskutek czego, oraz wobec wprowadzonego do projektu jako zasady przymusu zakładania ksiąg, musimy dbać aby realizacja nowego prawa nie napotykała na poważniejsze trudności, jakimi będą w pierwszym rzędzie zbyt wysokie koszty postępowania hipotecznego przy proponowanym systemie, t. j. sporządzaniu czynności poza hipotecznie (jużeśmy to wykazywali wyżej), a następnie zbytnia formalistyka czyli biurokratyzm, który się wkraść i siłą rzeczy wytworzyć może, a który wówczas odbije się niekorzystnie na sprężystości instytucji ze szkodą ludności.

Uwagi powyższe nie wyczerpują całokształtu zagadnienia i wagi samej sprawy, przerywamy je jednak w tym miejscu i przechodzimy do rozpatrzenia dalszych przepisów, zaznaczając przy tym, że nie raz przyjdzie nam powrócić do tej sprawy, tymbardziej, że na podstawie tych lub innych przepisów ramowych Pan Minister Sprawiedliwości wyda, zgodnie z art. 349 projektu przepisy szczegółowe o urządzeniu ksiąg wieczystych, czyli t. zw. instrukcję hipoteczną.

Art. 348 projektu stanowi o jawności formalnej ksiąg wieczystych, wskutek czego, co zresztą jest słuszne, każdemu wolno przeglądać księgi wieczyste i zbiory dokumentów, z zachowaniem jedynie przepisów porządkowych. Jakie to będą przepisy pouczy nas, zapewne wspomniana wyżej „instrukcja hipoteczna".

Tak więc projekt opuścił papierowe zresztą zastrzeżenie jak np. z § 11 ustawy hip. niem., „że wgląd do księgi gruntowej dozwolony jest każdemu, kto przedstawi usprawiedliwiony w tym interes" lub z art. 28 P.H. z r. 1818 — „...gdy udowodni potrzebę oświecenia się z księgi", gdyż trudno choćby na chwilę przypuszczać, iżby komuś kto niema w tym żadnego interesu, chciało się tracić czas na przeglądanie księgi wieczystej.

Z kolei przechodzimy do rozpatrzenia samej techniki ujawniania praw rzeczowych na nieruchomościach i innych wpisów, przewidzianych w ustawie. Przepisy w tej materii znajdujemy w Rozdziale II. Wpisy (art. 350—361). Ponieważ jednak przepisy te ściśle łączą się z przepisami z Rozdziału IV. Właściwość władz i postępowanie (art. 369—391), przeto rozpatrzymy oba te rozdziały łącznie, mimo, iż przedzielone one są Rozdziałem III. Listy hipoteczne (art. 362—368), rozdział III zaś rozpatrzymy po wyczerpaniu całokształtu zagadnienia, dotyczącego wspomnianej techniki tudzież łącznie z Rozdziałem X hipoteka listowa (art. 261—274 Działu II. Hipoteka).

Art. 350 projektu stanowi, co każdy wpis ma zawierać, a przede wszystkim — właściwą treść. Aczkolwiek projekt nie podaje na podobieństwo dotychczasowych ustaw hipotecznych definicji wpisu, tym nie mniej z całego układu i logicznego powiązania wynika jasno, iż chodzi tu o właściwą treść hipoteczną do wykazu w rozumieniu art. 18 P. H. z r. 1818. Wpisem więc w rozumieniu projektu będzie każda wzmianka w księdze wieczystej (wykazie hipotecznym), dotycząca nie tylko powstania lub przejścia lecz także i wygaśnięcia prawa albo ograniczenia, a więc wpisem będzie również i wykreślenie tego prawa lub ograniczenia.

Z dalszych przepisów wynika, iż na podobieństwo dotychczasowych ustaw hipotecznych, a w szczególności P. H. z r. 1818, przyjęto w projekcie zasadę oficjalności, bowiem art. 353 projektu stanowi, iż wpis może być dokonany jedynie na podstawie dokumentu publicznego, (a więc sporządzonego przez władzę, urząd lub osobę zaufania publicznego), w szczególności czynność prawna, jako podstawa wpisu, winna być sporządzona w formie aktu notarialnego, choćby do ważności oświadczenia woli zachowanie tej formy nie było wymagane.

Dalej, aczkolwiek z przepisu art. 351, oraz 376 i następnych projektu, a w szczególności art. 378, wynika, iż projektowany systemat hipoteczny wspiera się na zasadzie legalności, to jest kontroli sądu, prowadzącego księgi, dla zapewnienia wpisom rękojmi wiary publicznej, tym nie mniej żadnego wpisu do księgi nie wciąga się (zasadniczo) z urzędu, a jedynie, zgodnie z art. 354 — wpisy dokonywane są tylko na wniosek.

Wniosek o wpis (art. 356) może być postawiony przez osobę, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo przez osobę, której prawo ma być wpisem dotknięte, względnie przez pełnomocnika (art. 373), albo wreszcie przez notariusza, sporządzającego akt (art. 374); przy czym wniosek składa się na piśmie lub zgłasza do protokółu (art. 372).

Będzie to więc zasada częściowej wolnej inicjatywy stron, z wyjątkiem jednak wpisów o przeniesienie własności, gdyż co do tej kategorii umów, i wpisów art. 375 projektu stanowi, że notariusz, sporządzający umowę o przeniesienie własności, obowiązany jest z urzędu przesłać najpóźniej w ciągu 7 dni do sądu wypis aktu i wniosek o dokonanie wpisu.

Wypadnie obecnie zastanowić się czym właściwie w projektowanej ustawie będzie wyżej wspomniany wniosek: czy projektem treści hipotecznych, mających wejść do wykazu hipotecznego, czy też jedynie podaniem, w którym będzie wyrażone żądanie zainteresowanej strony o wdrożenie postępowania hipotecznego, mającego na celu odpowiedni wpis?

Sądząc z ducha projektowanych przepisów, oraz z literalnego ich brzmienia, a w szczególności z brzmienia art. 351 i § 2 art. 376 projektu, przypuszczać należy, że wniosek, wzorem niem. ust. Hip. będzie jedynie podaniem, zawierającym żądanie dokonania odpowiedniego wpisu na podstawie składanych dokumentów, będzie to więc czynność proceduralna o znaczeniu formalnym jedynie, natomiast na samą treść, mającą wejść do wykazu hipotecznego, tak, jak to ma miejsce w P.H. z r. 1818 strony żadnego wpływu mieć nie będą, gdyż treść ta, wzorem procedury w hipotece niemieckiej, lub austriackiej, projektowana będzie przez funkcjonariuszy hipotecznych bez wiedzy i kontroli strony i wciągnięta do księgi wieczystej (wykazu hipotecznego), poczym, zgodnie z art. 386 projektu, o dokonaniu wpisu zawiadomione zostają wszystkie osoby zainteresowane.

Ponieważ jak zaznaczyliśmy wyżej, przepisy o postępowaniu hipotecznym wzorowane są na procedurze niemieckiej, nie od rzeczy będzie przeto zaznaczyć, iż na zasadzie art. 6 ustawy wykonawczej do ust. o ks. wieczystych (niem.) zarządzenie wpisu do księgi wieczystej i podanie dosłownego jego brzmienia należy do sędziego, uskutecznienie wpisu — do sekretarza sądowego, przyczym dokonany wpis podpisują obaj: sędzia i sekretarz.

Aczkolwiek więc przepisy formalne (niemieckie) nie wzbraniają stronie na zaprojektowanie w podaniu treści hipotecznej, tym nie mniej, jak widzimy z powyższego przepisu, strona nie ma najmniejszej pewności, że podana przez nią treść będzie przez sędziego uwzględniona, i może się zdarzyć, że wciągnięta do wykazu treść hipoteczna, czyli wpis, nie odpowiada właściwemu stanowi i pośrednio godzi w interesy stron,

a wniesienie zażalenia przeciwko dokonanemu wpisowi, zgodnie z § 71 ust. o ks. wiecz. (niem.) jest niedopuszczalne, można jednak domagać się w drodze zażalenia wpisania sprzeciwu przeciwko wpisowi lub też wykreślenia samego wpisu, w zależności od okoliczności.

Analogiczny częściowo przepis znajdujemy w art. 383, projektu z tą jednak zasadniczą różnicą, że uchylenia lub zmiany wpisu można dochodzić w drodze (jedynie) powództwa, na zasadach ogólnych.

Stanowi to więc nie o uproszczeniu a wręcz przeciwnie o zawiłości proponowanej procedury, co w konsekwencji musi doprowadzić do zatracenia przejrzystości wykazu hipotecznego.

Bezpośrednim niejako potwierdzeniem powyższego jest przepis z art. 385 projektu, który stanowi o wpisywaniu z urzędu ostrzeżeń, gdy sąd prowadzący księgę wieczystą, stwierdzi niezgodność wpisu ze stanem prawnym, lub omyłkę we wpisie albo niedopuszczalność wpisu.

Art. 376 projektu stanowi w § 1, iż wniosek o wpis wciąga się do dziennika z podaniem roku, miesiąca, dnia, godziny i minuty zgłoszenia w sądzie prowadzącym księgę wieczystą, po czym niezwłocznie czyni się w odpowiednim dziale księgi wzmiankę o wniosku, (odpowiadającą co do swego charakteru „zastrzeżeniu" w/g P. H. z r. 1818, względnie „plumbaturze" w/g ust. Hipot. austriackiej).

Nie poruszamy w tej chwili praktycznej strony wykonywania tego przepisu, gdy np. wpłynie nadmierna ilość wniosków, natomiast chcemy poruszyć kwestię pierwszeństwa wpisów, gdy np. wpływa jednocześnie tą samą pocztą 2—3 wnioski o obciążenie (projekt nie przewiduje wzorem P. H. z r. 1818 osobistego stawiennictwa stron lub ich pełnomocników, a jedynie żąda w art. 372 złożenia wniosku na piśmie lub zgłoszenia go do protokółu; może być więc zgłoszony i pocztą, jak zresztą przewiduje to ust. hip. niem.). Ponieważ będą one miały jedną i tę samą datę, godzinę i minutę, przeto wpisy posiadać będą równe pierwszeństwo. Znów więc wykazuje się dowodnie wyższość praktyczna systemu w/g P. H. z r. 1818, posiadającego księgę umów do której strony muszą się stawić jak powiedziano wyżej, bądź osobiście, bądź przez pełnomocników.

Niezrozumiałym a zarazem zbyt rygorystycznym i niebezpiecznym w interesie stron jest przepis z § 2 tegoż art. 376, projektu, który stanowi, iż nie czyni się wzmianek o wnioskach do tego stopnia niejasnych, że nie można oznaczyć miejsca, na którym należałoby je wpisać, ani o wnioskach, do których złożenia wnioskodawca jest oczywiście nie uprawniony.

Ponieważ przepis ten stanowi o odmowie uczynienia wzmianek o wnioskach z dwojakich przyczyn, przeto każdą z tych przyczyn wypadnie nam roztrząsnąć z osobna.

Rozpatrzmy pierwszą z tych przyczyn: niejasność wniosku, utrudniająca oznaczenie odpowiedniego miejsca dla wzmianki. Przepis ten niejako jest w kolizji z przepisami z art. 353 i 358. Bo, skoro wpis zasadniczo może być dokonany jedynie na podstawie dokumentu publicznego, jakim będzie w pierwszym rzędzie akt notarialny, z którego jasno wynikać będzie do jakiego działu wykazu czynność się kwalifikuje (bo chyba oznaczenie miejsca dotyczy odpowiedniego działu,) to czyż można przypuszczać taką niejasność wniosku, która nawet treść aktu nie rozjaśni? i czy można będzie dopuścić przez to na narażenie interesów petenta, który w ten sposób może utracić lepsze miejsce w wykazie. Procedura hipoteczna wymaga specjalnej ostrożności i wnikliwości w interesy ogółu, dlatego też przepis ten, zdaniem naszym w tej redakcji ostać się nie powinien. W razie ewentualnej niejasności wniosku decydować winna treść aktu i według tej treści sąd hipoteczny winień z urzędu wniosek poprawić i uczynić wzmiankę o wniosku. I znów dowodnie widzimy niepraktyczność proponowanego systematu, gdyż według P.H. z r. 1818 wniosek i treść do wykazu projektują strony wraz z notariuszem lub pisarzem hipotecznym, którzy nie dopuszczą do takiej niejasności wniosku, iż by nie można było zająć odpowiedniego miejsca w wykazie dla projektowanej treści, którą Zwierzchność Hipoteczna (Sąd Hipoteczny) władną jest w razie potrzeby z urzędu prostować.

Przechodzimy do rozpatrzenia drugiej przyczyny: brak uprawnienia dla wnioskodawcy do złożenia wniosku. I ten przepis, zdaniem naszym, nie powinien się ostać, gdyż przeczy on zasadom, wyrażonym w § 3 art. 93 oraz z art. 101 Kodeksu Zobowiązań. Wszak może się zdarzyć, iż ktoś działając w cudzym imieniu bez pełnomocnictwa na piśmie, zawrze umowę, której pośpieszne ujawnienie hipoteczne nakazane jest w interesie mocodawcy jego, a okoliczności tak się układają, że zobowiązany odmawia swego udziału, uzyskanie zaś pełnomocnictwa potrwać może zbyt długo, a w tym czasie mogą w wykazie zajść niekorzystne zmiany. Przykładów może być dużo, gdyż życie stwarza nie raz dość niewygodne warunki dla danej tranzakcji. Lepiej więc byłoby wniosek taki przyjąć, dokonać o nim wzmianki i wydać postanowienie odmawiające dokonania wpisu do czasu potwierdzenia wniosku w przytoczonym np. wypadku przez mocodawcę w przeciągu wyznaczonego przez Sąd terminu, pod rygorem po bezskutecznym upływie tego terminu wykreślenia wzmianki o wniosku z urzędu.

Dalsze przepisy z art. 378 do 382 projektu traktują: o odmowie dokonania wpisu w razie stwierdzenia przeszkody do wpisu, na podstawie księgi wieczystej, wniosku i dołączonych dokumentów (art. 378 § 1) jak również i w tym wypadku, gdy przeszkoda do wpisu doszła do wiadomości sądu w drodze urzędowej albo jest powszechnie znana (art. 378 § 2), tudzież o trybie postępowania co do takiej odmowy (wyznaczenie terminu do usunięcia przeszkody, zażalenie do sądu okręgowego i skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego).

Przepisy powyższe wzorowane są na przepisach ustawy hipotecznej niemieckiej, lecz nie w zupełności.

Ustawa hipoteczna niemiecka rozróżnia zasadniczo dwa rodzaje wpisów: wpisy stanowcze i wpisy tymczasowe.

Wpisy stanowcze (Eintragungen) są to wpisy zmieniające jakieś prawo, lub wpisy sprostowawcze, natomiast wpisami tymczasowymi będą wszystkie wpisy mające na celu przygotowanie późniejszego wpisu stanowczego i zabezpieczenie mu odpowiedniego miejsca w księdze wieczystej.

Wpisy tymczasowe tak jak wpisy stanowcze są dwojakie: sprzeciwy (Widersprüche) przeciwko wpisom mylnym, lub jakoby mylnym, zabezpieczają więc stanowczy wpis sprostowawczy, oraz zastrzeżenia względnie ostrzeżenia (Vormerkungen) zabezpieczające stanowczy wpis zmieniający jakieś prawo.

Otóż jeżeli wniosek z powodu jakiejś przeszkody nie może być załatwiony pozytywnie, Wydział Hipoteczny, zgodnie z § 18 ustawy hipotecznej niemieckiej, albo wniosek odrzuca, przez co wszelkie skutki, łączące się z wniesieniem wniosku do sądu, zostają uchylone (jakby nie byłe), albo wydaje zarządzenie pośrednie polegające na wytknięciu braków wniosku (Beanständung) i udzieleniu wnioskodawcy pewnego terminu do usunięcia przeszkody, i w razie, gdy w międzyczasie wpłynie wniosek następny, dotyczący innego prawa, wniosek pierwszy (zakwestionowany) zostaje załatwiony tymczasowo przez wniesienie do wykazu z urzędu albo zastrzeżenia albo też sprzeciwu, w zależności od rodzaju i charakteru wniosku zakwestionowanego, przez co dla wniosku zakwestionowanego zabezpiecza się odpowiednie pierwszeństwo. Tak samo wnosi się z urzędu zastrzeżenie albo sprzeciw na zażalenie z wniosku odrzuconego. Z porównania obu systemów widzimy, że system projektu jest prostszy i racjonalniejszy. Jedynie z uwagi na przepis art. 384, stanowiącego o wykreśleniu z urzędu wzmianki o wniosku po uprawomocnieniu się postanowienia odmownego na dokonanie wpisu, (co należy powitać z uznaniem, gdyż brak takiego przepisu w P. H. z r. 1818 stanowił bodaj, że jedyną lecz za to poważną usterkę tego ze wszechmiar idealnego systemu), życzyć by należało, aby terminy do zażalenia i skargi kasacyjnej były nieco dłuższe (na zażalenie — miesiąc, a na skargę kasacyjną — 2 miesiące), gdyż nieraz z uwagi na trudny charakter sprawy i powstałej kwestii, projektowane terminy mogą okazać się za krótkie, tymbardziej, że zgodnie z § 2 art. 386 o odmowie dokonania wpisu i wyznaczeniu terminu do usunięcia przeszkody ma być zawiadamiany tylko wnioskodawca, a wszak zdarzyć się może i bodaj, że dość często, iż ten będzie się musiał porozumieć z pozostałymi stronami, zainteresowanymi w pozytywnym załatwieniu wniosku. Pewne zastrzeżenia i obawy budzi przepis z § 2 art. 378 projektu, stanowiący, iż sąd może odmówić dokonania wpisu jeżeli przeszkoda doszła do wiadomości sądu w drodze urzędowej albo jest powszechnie znana, lecz nie wynika z księgi, wniosku i dołączonych doń dokumentów (zasada § 1 art. 378).

Przepis ten jest ucieleśnieniem i pozytywnym przesądzeniem toczącego się w praktyce sądowej i w literaturze niemieckiej sporu, czy sędzia hipoteczny może przy swych rozstrzygnięciach opierać się na danych (dokumenty i okoliczności), nie powołanych i nie ujawnionych przez zainteresowane osoby, a to z uwagi, iż rzeczą sędziego hipotecznego jest dbać, aby wpisy nie powodowały nieprawdziwości księgi wieczystej.

Ponieważ przepis § 1 art. 378 aż nadto wyczerpuje zagadnienie i w zupełności chroni porządek prawny, z drugiej zaś strony art. 385 daje możność sądowi bądź sprostowania z urzędu omyłki w treści wpisu, bądź wpisania z urzędu ostrzeżenia, że wpis jest z istoty swej niedopuszczalny lub uchybia art. 378, bylibyśmy zdania, by, dla niepodważania zaufania do instytucji ksiąg wieczystych, przepis z § 2 art. 378 uchylić.

Dla wyczerpania całokształtu przepisów z Rozdziału IV o właściwości władz i postępowania wypadnie nam zaznaczyć, iż słuszne są przepisy z art. 387—390 nakazujące zawiadamianie sądu przez osoby zainteresowane o każdoczesnej zmianie zamieszkania w kraju (w Polsce), a mające na celu ustnowienie mocy prawnej wszelkich doręczeń w postępowaniu hipotecznym, tudzież, że wykazywanie przez notariuszy: obowiązku z art. 375 uprawnienia z art. 374, w wypadku złej woli strony, może narazić ich na wiele niepotrzebnych przykrości i zarzutów, przez co już z góry można przesądzić, że uprawnienia z art. 374 (o obowiązku z art. 375 nie ma co mówić) będą w zasadzie papierowe, gdyż o wykonywaniu w rzeczywistości trudno będzie mówić.

Art. 348 projektu, stanowiąc o jawności ksiąg wieczystych pod względem formalnym, daje możność każdemu przejrzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów i zakłada w ten sposób podwalinę pod zasadę jawności ksiąg wieczystych pod względem materialnym, to znaczy, że księga wieczysta, będąc jawną pod względem materialnym, ujawnia stan prawny nieruchomości, objętej daną księgą.

Dlatego też naczelny art. 392 Działu II. Przepisy ogólne o prawach jawnych z księgi wieczystej, stanowi, iż nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Godzi się zaznaczyć, iż tylko co przytoczony przepis rozszerza niejako przepis z art. 348 przez włączenie do jawności formalnej również i wniosków, choćby jeszcze nie załatwionych, co jasno wynika z następnego przepisu z art. 393 stanowiącego o mocy wstecznej wpisu do chwili złożenia wniosku.

Jak wiadomo, jawność materialną ksiąg wieczy-

stych rozróżniamy ze strony negatywnej oraz ze strony pozytywnej.

Negatywna strona jawności materialnej ksiąg wieczystych polega na tym, że prawa na nieruchomości nabywa się, tudzież dokonywa się ich zmian lub umorzeń nie inaczej, jak przez wpis do ksiąg wieczystych. O stronie negatywnej już mówiliśmy, będzie o niej mowa jeszcze przy rozpatrywaniu Tytułu II o własności, Tytułu III o służebności i Tytułu V o prawach zastawniczych.

Pozytywna strona jawności materialnej ksiąg wieczystych polega na tym, że każdy wpis, wciągnięty do księgi, uważany jest za prawdziwy, czyli za zgodny ze stanem prawnym, bez względu na to czy odpowiada rzeczywistości czy nie, wskutek czego pozytywna strona jawności materialnej ksiąg wieczystych stanowi o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Zasada jawności materialnej, tak ze strony negatywnej, jak i pozytywnej przyjęta bezwzględnie w P.H. z r. 1818, miarkowana jest dobrą i złą wiarą (art. 21 i 33 tegoż P. H.), natomiast § 891 B. G. B. wprowadza domniemanie, że, o ile jakieś prawo jest wpisane w księdze na rzecz pewnej osoby, to prawo to jej przysługuje, albo, o ile wpisane prawo w księdze zostało wykreślone, to prawo to nie istnieje; wskutek powyższego B.G.B. w § 892 i 893 wyprowadza zasadę prawdziwości księgi wieczystej.

Analogiczne przepisy §§ 891, 892 i 893 B. G. B. zawierają art. 394 i następne projektu, wprowadzające zasadę domniemania, dobrej lub złej wiary, stron oraz rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych; przy czym zaznaczyć należy, iż w odróżnieniu od B.G.B. projekt co do pojęcia złej wiary wprowadza pewne novum, mianowicie, art. 397 § 1 stanowi, iż w złej wierze jest nie tylko ten, kto wie o niezgodności księgi wieczystej ze stanem prawnym, lecz również i ten, komu brak wiadomości może być poczytany za rażące niedbalstwo.

Będzie to niejako sprzeczne z zasadą pozytywnej jawności, stanowiącej o prawdziwości księgi wieczystej, czyli o jej rękojmi wiary publicznej. W myśl tej zasady prawo winno chronić nabywcę uczciwego, działającego w dobrej wierze, co do tej prawdziwości, księgi wieczystej, nie wymagając jednocześnie od niego aby tę prawdziwość sprawdzał lub zasięgał o niej dodatkowych wiadomości, wystarczyć więc winna zasada dobrej lub złej wiary, wprowadzenie zaś trzeciego pojęcia, „brak wiadomości z powodu rażącego niedbalstwa“, uznać należy za zbyteczne choćby z uwagi na przepis z art. 392.

Powołujący się na dobrą swą wiarę nie potrzebuje jej wykazywać, gdyż dobrą wiarę zawsze się domniemywa, natomiast zarzucający złą wiarę musi tę okoliczność udowodnić, co wynika z art. 395 i 396 projektu, czyli, że trzeba udowodnić, że nabywca jakiegoś prawa działa w złej wierze, gdyż znaną mu była w chwili zawierania tranzakcji niezgodność księgi wieczystej ze stanem prawnym (rzeczywistym) i dlatego też dalszy przepis z § 2 tegoż art. 397 konsekwentnie stanowi, iż dla oceny dobrej lub złej wiary stanowczą jest chwila złożenia wniosku o wpis.

Rękojmia wiary publicznej księgi wieczystej istnieje tylko na ten wypadek, gdy treść księgi wieczystej nie jest zgodna ze stanem prawnym (faktycznym) czyli, że istniejące i podlegające wpisowi do księgi jakieś prawo rzeczowe, nie jest do tej księgi wpisane, zła wiara zaś zachodzi wtedy, gdy nabywca jakiegoś prawa wie o tej niezgodności, czyli wie, że to istniejące prawo rzeczowe nie zostało do księgi wpisane. Natomiast nieznajomość istotnego stanu rzeczy, wypływająca nawet tak, jak chce projekt z rażącego niedbalstwa nie może i nie powinna stwarzać złej wiary nabywcy.

Dalsze przepisy z art. 398—402 traktują o procedurze w przedmiocie zgłaszania roszczeń o uzgodnienie księgi wieczystej ze stanem prawnym i samej techniki usuwania tych niezgodności.

Rozdział III (art. 403—409) omawia przepisy o pierwszeństwie, w niczym zasadniczo nie różniące się od dotychczasowych przepisów w kodeksach zaborczych, a na omówienie i podkreślenie zasługuje jedynie przepis z art. 403 stanowiący, że prawa wpisane na podstawie wniosków, złożonych równocześnie mają to samo pierwszeństwo.

Zasada pierwszeństwa albo starszeństwa stopnia wpisu do wykazu hipotecznego uzależnia prawo do zaspokojenia zobowiązania nie od daty powstania zobowiązania, a od daty wpisania tego zobowiązania do wykazu. Zasada ta jest główną podstawą każdego systematu hipotecznego, i jak widzimy, jest ona również podstawą projektowanego systematu wzorowanego na § 879 i nast. B.G.B.

Ponieważ jednak projekt stanowi, iż co do pierwszeństwa decyduje data złożenia wniosku, a zaraazem projektowany systemat nie przewiduje „księgi umów“ w/g zasad P. H. z r. 1818, nie od rzeczy więc będzie porównać oba te systematy co do realnych korzyści w zasadzie pierwszeństwa. Otóż w myśl art. 12 P. H. z r. 1818 pierwszeństwo prawa rzeczowego zależy od pierwszeństwa wpisu. Pomiędzy wpisami dnia jednego porządek numerów stanowić będzie pierwszeństwo“. Jest to zrozumiałe z uwagi na istnienie księgi umów, w której czynność wcześniejsza (akt lub wniosek) ma numer wyższy i tu jak widzimy, odgrywa rolę godzina, o ile czynności sporządzano tego samego dnia. Dalszy przepis odnosi się do czynności poza hipotecznych. „Gdyby razem kilka dokumentów podanych było do wpisu, dokument pod datą wcześniejszą powinien być wpierw wciągniętym. Gdyby zaś data ich była wspólna, będzie dla nich pierwszeństwo wspólne“. Np. zgłoszono jednocześnie do wciągnięcia do wykazu hipotecznego trzy akty pożyczki: 1) z daty 5 maja 1937 roku, 2) 20 czerwca 1937 roku i 3) również 20 czerwca 1937 roku, sporządzone u różnych notariuszów. Pierwszemu aktowi przysługuje pierwszeństwo przed pozostałymi i pożyczka z tego aktu otrzymuje w wykazie, dajmy

na to Nr. 1, dwa pozostałe zaś akty, ponieważ mają jedną i tę samą datę, posiadają równe pierwszeństwo, otrzymują w wykazie następne Nr. Nr. 2 i 3 z równym między sobą pierwszeństwem. Natomiast według projektu wszystkie te pożyczki będą miały równe pierwszeństwo. Jeszcze charakterystyczniejszym, do b i t n i e u z a s a d n i a j ą c y m p o t r z e b ę i s t n i e n i a k s i ę g i u m ó w, będzie przepis art. 36 P. H. z r. 1818 (z działu o ustaleniu własności dóbr nieruchomych) stanowiący, że „jeżeli tytuł nabycia różnych osób pochodzi wspólnie od właściciela do ksiąg hipotecznych wpisanego i uznanego, pierwszeństwo służy temu z nabywców, którego tytuł wpierw został do ksiąg wciągnięty, gdyby zaś żadnego nabywcy tytuł jeszcze wciągniętym nie został, t y t u ł z w c z e ś n i e j s z e j d a t y b ę d z i e m i a ł p i e r w s z e ń s t w o".

Natomiast według projektu wszyscy ci nabywcy będą mieli równe pierwszeństwo do tytułu własności i powstaje pytanie: czy będą tu miały i w jakiej mierze zastosowanie przepisy z art. 40 i 41 projektu, o czym będzie mowa niżej.

Niezrozumiałym jest przepis z art. 407 projektu, gdyż pierwsze zdanie tego artykułu przeczy zdaniu drugiemu.

Pierwsze zdanie art. 407 brzmi: „W r a z i e w y g a ś n i ę c i a, p r a w a, k t ó r e u s t ą p i ł o n a d a l s z e m i e j s c e z m i a n a p i e r w s z e ń s t w a s t a j e s i ę b e z s k u t e c z n a". Przepis ten jest niejako ucieleśnieniem poglądu, przyjętego na Wszechpolskim Zjeździe notariuszów i pisarzy hipotecznych w Warszawie w roku 1923, a dotyczącego zasady, iż wierzyciel niższy zyskujący pierwszeństwo od wierzyciela wyższego traci je z chwilą wykreślenia z księgi wpisu wierzyciela, który ustąpił piewszeństwa.

Natomiast drugie zdanie tegoż art. 407, które brzmi: „p r z e p i s u t e g o (czyli wyżej przytoczonego w zdaniu I) n i e s t o s u j e s i ę, g d y w y g a ś n i ę c i e p r a w a b y ł o n a s t ę p s t w e m z a p ł a t y l u b i n n e j c z y n n o ś c i p r a w n e j", jest powtórzeniem zasady, wyrażonej w ustępie IV § 880 B.G.B. „Stopnia, udzielonego prawu posuwającemu się naprzód, nie traci się przez to, że prawo ustępujące zostaje z n i e s i o n e przez czynność prawną".

Pomijając już sprzeczność w brzmieniu obu zdań, powstaje jednak jeszcze pytanie jaki sposób wygaśnięcia prawa można mieć na względzie, jeżeli ma to nastąpić n i e p r z e z z a p ł a t ę i w o g ó l e n i e p r z e z i n n ą c z y n n o ś ć p r a w n ą?

Z kolei przechodzimy do rozpatrzenia przepisów z Rozdziału IV o ujawnianiu praw i roszczeń osobistych (art. 410—416).

Projekt na podobieństwo przepisów z §§ 883—888 B.G.B. o ostrzeżeniach zmierzających do tymczasowego zabezpieczenia i ochrony roszczeń osobistych mających na celu w przyszłości zmianę stanu rzeczowo prawnego, czyli innymi słowy chroniących mające w przyszłości powstać ewentualnie prawa rzeczowe, względnie na częściowe podobieństwo przepisów z P.H. z r. 1818 o ostrzeżeniach czyli protestacjach, względnie wreszcie na podobieństwo przepisów Ust. hip. austr. o prenotacjach, dopuszcza możność ujawnienia w księdze wieczystej praw i roszczeń osobistych bądź dobrowolnie (art. 413) bądź przymusowo (art. 414) przez co daje możność ochrony roszczenia o u s t a n o w i e n i e, p r z e n i e s i e n i e, z m i a n ę l u b z n i e s i e n i e p r a w r z e c z o w y c h l u b c i ę ż a r ó w r e a l n y c h przed niebezpieczeństwem udaremnienia urzeczywistnienia tego roszczenia przez osobę uprawnioną. Art. 412 projektu p r z y k ł a d o w o wylicza te prawa i roszczenia osobiste, jednakże ich nie wyczerpuje. Charakterystycznym jest przepis art. 416, który między innymi stanowi, że p r a w o p i e r w o k u p u może być wpisane t y l k o n a c z a s n i e d ł u ż s z y n i ż l a t d w a d z i e ś c i a. W ten sposób art. 416 projektu uzupełnia przepisy art. 345—351 Kod. Zob. o prawie pierwokupu. Godzi się wreszcie zaznaczyć, iż ostatnie zdanie tegoż art. 416 projektu ujęte jest niezbyt zręcznie, gdyż przez połączenie prawa pierwokupu z roszczeniem o przeniesienia własności nieruchomości niejako wynika, że p r a w o p i e r w o k u p u m o ż e b y ć w p i s a n e n a r z e c z k a ż d o c z e s n e g o w ł a ś c i c i e l a o z n a c z o n e j n i e r u c h o m o ś c i???

Przechodzimy wreszcie do rozpatrzenia przepisów ostatniego Rozdziału V z tytułu VII (księgi wieczyste), a mianowicie do rozpatrzenia przepisów co do ostrzeżenia o zmianę zbycia lub obciążenia nieruchomości (art. 417—422).

Art 417 projektu stanowi, i ż w ł a ś c i c i e l n i e r u c h m o ś c i m o ż e ż ą d a ć w p i s u o s t r z e ż e n i a o z a m i a r z e p r z e n i e s i e n i a w ł a s n o ś c i n i e r u c h o m o ś c i l u b j e j c z ę ś c i a l b o o z a m i a r z e u s t a n o w i e n i a h i p o t e k i d o w y s o k o ś c i o z n a c z o n e j z e w s k a z a n i e m l u b b e z w s k a z a n i a o s o b y z a i n t e r e s o w a n e j, przyczym ważność (moc) takiego ostrzeżenia ograniczona jest terminem miesięcznym, po czym zostaje ono z urzędu wykreślone (art. 418). Dalsze przepisy dotyczą procedury i przywileju dla tego rodzaju ostrzeżeń.

Zaznaczyć należy, iż tego rodzaju urządzenia, nie zna ani ustawa Hipoteczna polska z r. 1818 ani też niemiecka, zna ją natomiast ustawa hipoteczna austriacka (§ 20 ust. hipot.) pod nazwą „a d n o t a c y j k s i ę g o w y c h", w ogólności, mających na celu uwidocznienie stosunków osobistych lub ograniczeń w zarządzie majątkowym, względnie osiągniecie pewnych skutków prawnych. To co wynika z definicji art. 417 projektu austr. ust. hip. nazywa „a d n o t a c j ą s t o p n i a h i p o t e c z n e g o" (§§ 53—58 ust. hipot.) tylko w szerszym zakresie, mianowicie adnotacji stopnia hipotecznego żądać można w 4 wypadkach: 1) dla zbycia nieruchomości, 2) dla przelewu wierzytelności hipotecznej, 3) dla ustanowienia prawa zastawu (hipoteki) i 4) dla wykreślenia wierzytelności hipotecznej, czyli adnotacji żądać może bądź tylko właściciel (ad 1 i 3) bądź tylko wierzyciel hipoteczny (ad 2 i 4).

Jest to więc częściowa koncesja na rzecz ust. hipot. austriackiej, rozpatrzmy jednak czy słuszna i celowa i czy nie ułatwia ona nadużyć.

Najlepiej pouczy nas przykład. *A*, będąc właścicielem nieruchomości nie obdłużonej, otrzymuje z sądu w dniu, dajmy na to, 1 czerwca 1937 roku rano odpowiednie świadectwo hipoteczne co do stanu swego posiadania a w kilka godzin ustanawia na rzecz (n i e d o ś w i a d c z o n e g o) *B* hipotekę w sumie np. 5.000 złotych, i w ślad za tym nim *B* zdążył ujawnić swe prawa, *A* wnosi do hipoteki ostrzeżenie z art. 417 o zamiarze zbycia nieruchomości na rzecz *C*, któremu następnie nieruchomość sprzedaje (rzecz prosta u innego notariusza). *C* działa w dobrej wierze nic o istnieniu długu na rzecz *B* nie wie.

W tym wypadku *B*, w myśl ostatniego zdania art. 419 („O b c i ą ż e n i e n i e r u c h o m o ś c i m o ż e n a s t ą p i ć d o p i e r o w t e d y, g d y o s t r z e ż e n i e (o zamiarze przeniesienia własności) o k a ż e s i ę b e z s k u t e c z n y m"), zostanie pokrzywdzony i swoje 5.000 zł., o ile *A* nie ma na razie innego majątku może stracić. Przykładów może być sporo, lecz nie o to chodzi.

Zastanowić się wypadnie, czy wogóle omawiane urządzenie z art. 417 i nast. projektu jest naukowo i praktycznie uzasadnione. Czy logicznym będzie, aby właściciel nieruchomości poza naturalnym prawem własności zastrzegał na niej dla siebie jeszcze jakieś inne, specjalne prawa, w dodatku uprzywilejowane, skoro istnienie systematu hipotecznego ma gwarantować wierzycielom dłużnika (właściciela nieruchomości) pewność zaspokojenia się z całego jego majątku, a wszak przy proponowanym urządzeniu nieuczciwy dłużnik łatwo może, dla ubiegnięcia wierzyciela, wnieść i wykorzystać takie czy inne ostrzeżenie. Prawda, że i przy dotychczasowych systematach nadużycia są, lecz są one bardziej utrudnione; nieuczciwy dłużnik „ratując się" musi sporządzić fikcyjny akt obciążenia, czy sprzedaży, ponosi on koszty i naraża się na ewentualne obalenie takiego aktu, czy inne przykre konsekwencje, więc musi się dobrze „nagłowić" zanim coś przedsięweźmie, tu ma rzecz bardzo ułatwioną — wniesienie narazie takiego czy innego ostrzeżenia, nawet bezimiennego, czyli zajęcie narazie miejsca i to kosztem nieznacznym, a potym ma czas pomyśleć, co dalej robić.

„Dobrodziejstwo" płynące z tego urządzenia winno być udziałem nie właściciela nieruchomości, lecz o s ó b t r z e c i c h, wchodzących w umowę z właścicielem nieruchomości. Skoro traktuje się np. o sprzedaż lub obciążenie nieruchomości, lecz umowy odrazu nie można sfinalizować, gdyż kontrahent właściciela nieruchomości musi dopiero pieniądze podjąć, a chce mieć pewność, że do tego czasu właściciel się nie rozmyśli, a on nie narazi się na niepotrzebne straty, winien mieć możność odpowiedniego zabezpieczenia się. To zabezpieczenie może uzyskać w trybie art. 410 i nast. omówionego wyżej Rozdziału IV o ujawnieniu praw i roszczeń osobistych. Z tego możemy więc wywnioskować, iż urządzenie to co najmniej jest zbędne.

Omówiliśmy powyżej projektowany systemat hipoteczny, objęty Tytułem VII - Księgi wieczyste, dokonaliśmy tego w takich ramach i w taki sposób, w jakich pozwoliły nam: czas ściśle ograniczony i szczupłość miejsca, obecnie na zakończenie chcemy poświęcić słów kilka sprawie wykonania tych zadań, jakie systemat ten przewiduje i jakie go w niedalekiej być może przyszłości oczekują. Z rozpatrzonych przepisów widzimy, że projekt uwzględnił wszystkie naczelne zasady hipoteki polskiej, jak: j a w n o ś ć, s z c z e g ó ł o w o ś ć, l e g a l n o ś ć, p i e r w s z e ń s t w o i o f i c j a l n o ś ć; jednakże nie wszystkie w jednakowej mierze, niektóre z nich, jak legalność, posunięte są do granic ostatecznych i potraktowane zbyt rygorystycznie, inne znów — jak pierwszeństwo potraktowano zbyt liberalnie.

Dalej, projekt położył mocną podwalinę pod przyszły ustrój hipoteczny, wprowadzając jako zasadę przymus (obowiązkowość) założenia oddzielnej księgi wieczystej dla każdej nieruchomości prywatnej. Jednakże nie należy zapominać, iż co najmniej ¾ własności nieruchomej na ziemiach b. zaboru rosyjskiego (Kongresówka i Kresy Wschodnie) nie ma dotychczas założonych ksiąg wieczystych, czyli nie korzysta z ustroju hipotecznego i jego dobrodziejstwa, na ziemiach zaś b. zaboru austriackiego w drobnej własności, zwłaszcza włościańskiej, panuje chaos prawny, wywołany sprzecznością między stanem hipotecznym a rzeczywistym mimo istnienia tam specjalnej ustawy o sprostowaniu ksiąg wieczystych.

Nadto pamiętać należy, iż nie posiadamy dotychczas prawidłowego i dokładnego katastru gruntowego (na ziemiach b. zaboru rosyjskiego nie ma go wcale, na ziemiach b. zaborów pruskiego i austriackiego — istnieje, lecz nie jest on tak dokładny, jak by sobie należało życzyć). Wreszcie pamiętać i o tym należy, iż w ogóle, a szczególniej w dobie dzisiejszej panuje ogromna niechęć ludności do ponoszenia jakichkolwiek kosztów, a co mówić o kosztach, związanych z powszechną regulacją hipoteczną, które z natury rzeczy będą dość znaczne.

Wszystkie wyżej przytoczone okoliczności, oraz i ta, że ludność, zwłaszcza włościańska, zawsze patrzy niechętnym okiem na wszelkie nowinki, a taką nowinką będzie dla niej przymus hipoteczny, stwarzają niepomyślne warunki dla przyszłego ustroju.

Z drugiej strony nie da się zaprzeczyć, iż społeczeństwo polskie (tak wielka własność, jak i najdrobniejsza), jak może żadne inne, głęboko się zżyło z instytucją notariatu, owym dawniejszym „rejentem polskim".

„Rejent" czy dla „chłopa", czy dla „pana", dla rolnika, czy dla mieszczucha, inteligenta, czy prostaczka był i pozostał tym doradcą, opiekunem prawnym, ostoją i ucieczką przed wszelkim zamachem na jego dobro i związane z nim prawa. Ten stan trwa i po dziś dzień, mimo niesprzyjającej koniunktury i wywrotowej nieraz agitacji przeciwko notariatowi polskiemu. Lecz śmiemy twierdzić, że to co przetrwało wieki, przetrwa i nadal, gdyż nawet nowoczesne polskie prawo o notariacie ten

stosunek między notariuszem a społeczeństwem usankcjonowało w art. 83 § 2.

Powstanie prawa rzeczowego na nieruchomości jest prostym następstwem, bezpośrednim skutkiem aktu notarialnego, należyte zaś zabezpieczenie tego prawa zależy od dobrze obmyślonego i odpowiednio wykonywanego systematu hipotecznego. Tym się więc tłomaczy ta więź notariatu z ustrojem hipotecznym, która znalazła pewny wyraz w Prawie Hipotecznym z r. 1818 przez włączenie notariuszów do kancelarii hipotecznej, wskutek czego stosunek obu tych urządzeń t. j. notariatu i hipoteki przeprowadzony został w najściślejszej harmonii a to w oparciu się na starodawną tradycję polską, usankcjonowaną w ustawie z r. 1588, iż każda umowa, dotycząca nieruchomości winna być sporządzona w księdze właściwej dobrom.

Wcielenie notariuszy do kancelarii hipotecznej według zasad P. H. z 1818 r. dawało notariatowi obszerne pole do działania w służbie społeczeństwa, które, jak to przytoczyliśmy wyżej, darzyło go pewnym zaufaniem, czego nie można powiedzieć o notariacie niemieckim, którego rola częściowo z przyczyn politycznych a częściowo przez przeniesienie atrybucji notariatu na sądy zeszła do zera.

System który pozwala notariuszowi mieć w chwili spisywania umowy cały stan hipoteczny danej nieruchomości przed oczami, niczym zastąpić się nie da, żadne, najbardziej dokładne świadectwo hipoteczne czy nawet osobiste przez notariusza przejrzenie hipoteki nie da tej pewności, iż od chwili spisywania umowy do chwili zabezpieczenia żadna niekorzystna zmiana nie zajdzie.

Hipoteka jak samo brzmienie wykazuje, jest pochodzenia greckiego, od wyrazu „obciążać" i wywołana została potrzebą ustalenia i zabezpieczenia kredytu w pierwszym rzędzie rolnego, a w związku z tym — zapewnienia własności, wszystko zaś razem prowadzić miało społeczeństwo do rozwoju ekonomicznego i dobrobytu. Rozwój dziejowy ustroju hipotecznego prowadzi od najpierwotniejszych form zabezpieczenia, jakie widziano przede wszystkim w jawności, której początek spotykamy u starożytnych Greków, w postaci znaków, umieszczonych na udziałach gruntowych, po przez zastaw antychretyczny u starożytnych Rzymian i regestry średniowiecznego feodalizmu do dzisiejszej instytucji ksiąg wieczystych, wszędzie jednak widzimy dość ścisły współudział specjalnych urzędników, jacy z biegiem czasu przekształcili się w notariuszy. Polska przeważnie jest krajem rolniczym i z natury swej struktury gospodarczej, o własności drobnej; zmierza do tego konsekwentnie reforma rolna. Z drugiej strony słaba zamożność (nawet i ubóstwo) ludności rolniczej i niski stopień oświaty i kultury nakazuje nam daleko posuniętą ostrożność przy wprowadzaniu wszelkich nowości z dziedziny prawnej, gdyż ludność ta potrzebuje specjalnej opieki i, że się tak wyrazimy, wychowania prawnego, a to może uzyskać „za darmo" u swych, jak powiedzieliśmy wyżej opiekunów i doradców prawnych, jakimi są członkowie notariatu. Projektowany na wzór niemiecki rozdział między notariatem a hipoteką odbierze tej ludności ową bezinteresowną i tak potrzebną pomoc i oświatę prawną, a nadto narazi ją na niepotrzebne koszty.

Jedynym wyjściem z tego dla dobra ludności (notariat na projektowanym systemie nic nie straci, przeciwnie zyska) jest pozostawienie nadal tej, wg. P. H. z 1818 r. łączności notariatu z hipoteką, czyli włączenie notariuszy do kancelarii hipotecznej.

Czy celowym i słusznym byłoby pozostawienie podziału na hipoteki powiatowe i wojewódzkie?

Wydaje się nam, że tak. Aczkolwiek konsekwentnie zmierzamy do wydatnego zwiększenia własności drobnej, tym nie mniej własność większa (ale nie ta wielka) pozostanie i dla dobra kultury rolnej i dobrobytu kraju pozostać musi, i to w dość znacznej części, natomiast przypuszczamy, że z biegiem czasu, ściśle według zasad socjalno-ekonomicznych, wielkie obszary (latyfundia i tym podobne) znikną.

Dla tych większych gospodarstw rolnych, we wszystkich powiatach danego województwa, związanych interesami swymi z ośrodkami wojewódzkimi, jak praktyka wykazała, praktyczniej byłoby, gdyby ich księgi wieczyste znajdowały się w urzędach hipotecznych wojewódzkich. Tym bardziej że zwiększanie się własności drobnej odbywać się będzie zasadniczo drogą parcelacji własności większej, a to pociąga za sobą uprzednie uregulowanie pewnych spraw, jak zwolnienie od długów, częściowo spłaty z otrzymanego szacunku itd. związanych z pewnymi instytucjami mającymi siedziby w miastach wojewódzkich. Natomiast po rozparcelowaniu pewnego obszaru i założeniu dla poszczególnych parceli oddzielnych ksiąg, księgi te przenoszone będą do urzędów hipotecznych powiatowych.

Za nieodłączaniem notariatu od hipoteki przemawia jeszcze i ta okoliczność, że kredyt hipoteczny na skutek wielu, nieraz dość niezręcznych posunięć w ostatnich latach „upadł", ludzie poprostu stracili zaufanie do hipoteki, zaufanie to z powrotem trzeba zdobywać, zdobycie zaś tego zaufania przy projektowanym systemacie będzie utrudnione. I jeszcze jedna uwaga, projekt dla przyszłego systematu wytknął zbyt ogólnikowe ramy organizacyjne, pozostawiając w art. 349 Ministrowi Sprawiedliwości wydanie szczególnych przepisów o urządzeniu ksiąg wieczystych, którymi w rozumieniu P. H. z 1818 r, będzie dzisiejsza instrukcja hipoteczna, ta jednak nie może regulować spraw zasadniczych, w których oparciu się jedynie instrukcja może być wydana. Np. projekt nie omawia wcale sprawy pierwiastkowej regulacji hipotecznej, ani też postępowania spadkowego lub wznowienia ksiąg zniszczonych czy zaginionych itd. Życzyć by więc należało, by przepisy o księgach wieczystych zostały rozszerzone i uzupełnione.

Wracamy obecnie do przerwanego rozpatrywania Tytułu II o własności, mianowicie rozpatrzymy przepisy Działu II (Nabycie i utrata własności) lecz jedynie w odniesieniu do nieruchomości.

Rozdział I (art. 38 — 49) traktuje o przeniesieniu własności (w ogólności) przyczym art. 38 — 44 projektu stanowią wyłącznie o przeniesieniu własności nieruchomości, pozostałe zaś artykuły — o przeniesieniu własności rzeczy ruchomej.

Jak zapowiedziano wyżej, w pracy niniejszej rozpatrujemy wyłącznie przepisy, dotyczące nieruchomości, wobec czego obecnie rozpatrzymy jedynie przepisy z art. 38 — 44.

Art. 38 stanowi, iż do *umownego przeniesienia własności nieruchomości potrzeba spełnienia* dwóch warunków:

a) *umowy w rozumieniu kodeksu zobowiązań, zawartej między właścicielem a nabywcą i obejmującej* **bezwarunkową zgodę stron na niezwłoczne przejście własności,** i

b) *wpisu nabywcy jako właściciela do księgi wieczystej.*

Przepis powyższy jest zaczerpnięty z przepisu § 873 B.G.B. „Do przeniesienia własności gruntu..... potrzebna jest . . . . . zgoda pomiędzy uprawnionym i drugą stroną co do tego, aby zmiana w prawie nastąpiła, i wpis tej zmiany w księgę wieczystą", w połączeniu z § 925 B.G.B. „oświadczenie zgody pozbywcy i nabywcy wymagane wedle § 873 do przeniesienia własności gruntu (powzdanie), musi być złożone przed wydziałem hipotecznym *przy równoczesnej obecności obu stron*" wskutek czego projektowany przepis (art. 38) jest w pewnej mierze niezgodny z Kod. Zob.

Art. 294 Kok. Zob. stanowi, iż przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść własność rzeczy lub inne prawo majątkowe na kupującego . . . . . . zaś art. 299 Kod. Zob. głosi, iż sprzedawca jest obowiązany spełnić wszystko, czego wymaga przeniesienie sprzedanego prawa na kupującego . . . . . Takie są główne obowiązki sprzedawcy przy sprzedaży lub zamianie, te same również i darczyńcy, natomiast obowiązki kupującego streszczają się, według końcowego ustępu przytoczonego wyżej art. 294 Kod. Zob. do zobowiązania się do zapłacenia określonej ceny, według zaś art. 337 Kod. Zob. kupujący obowiązany jest zapłacić umówioną cenę......

Z zestawienia więc wszystkich powyżej zacytowanych przepisów wynika, że właściwie do nabycia przez nabywcę prawa rzeczowego na nieruchomości skoro spełnił on ciążące na nim obowiązki oprócz wpisu do księgi wieczystej *potrzeba nie jego zgody na niezwłoczne przejście własności, a wyłącznie ustępującego właściciela (sprzedawcy czy darczyńcy)*, gdyż trudno chyba przypuścić, aby nabywca nieruchomości miał w tym jakiś interes, by po zawarciu umowy nie miało nastąpić przeniesienie własności na jego imię. Natomiast interes sprzedawcy może być różny, i w wypadku zawarcia umowy, np. pod warunkiem zawieszającym (art. 305 Kod. Zob.) ta bezwarunkowa zgoda na niezwłoczne przejście własności przez sprzedawcę wyrażona być nie może, a dopiero po ewentualnym ustaniu powyższego warunku i wówczas miałby zastosowanie § 2 tegoż art. 38 projektu.

Zresztą przepis art. 38 zredagowany jest w tak bezwzględnej formie, stanowiącej o stypulacji hipotecznej, a do tego w myśl co tylko zacytowanego art. 294 Kod. Zob. obowiązany jest wyłącznie sprzedawca (względnie inny prawozbywca), że pozostawienie tej redakcji mogłoby nastręczać w praktyce trudności czy nieporozumienia. Wątpliwości nasze potwierdza pośrednio przepis art. 41 projektu, stanowiący o odpowiedzialności łącznej? zbywcy i nabywcy *w złej wierze* względem nabywcy wcześniejszego, o ile nabywca w złej wierze (późniejszy) wiedział, że *na mocy wcześniejszej czynności prawnej, mogącej być podstawą wpisu,* **zbywca** (a więc nie strony) *był zobowiązany do przeniesienia własności tejże nieruchomości na rzecz innej osoby*...

Przez ten przepis wykazana została w całej pełni *niepraktyczność projektowanego odłączenia notariatu od hipoteki* (brak księgi umów), gdyż mimo wprowadzenia do pewnego stopnia germańskiej zasady, iż tylko wpis ostatecznie tworzy prawo rzeczowe na nieruchomości, mimo osłonięcia na tej podstawie i zgodnie z art. 40 projektu nabywcy w dobrej wierze, rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, mimo wprowadzenia przez art. 375 przymusu ujawnienia przejść własności przez nałożenie na notariuszów obowiązku przesyłania z urzędu aktu zbycia do sądu i mimo wprowadzenia przez art. 417 instytucji ostrzeżenia o zamiarze przeniesienia własności nieruchomości, projekt przewiduje nadużycie dobrej wiary i zaufania w obrocie nieruchomościami i stara się niejako zabezpieczyć interesy poszkodowanego przez wprowadzenie na *przeciąg roku od daty wpisu* odpowiedzialności i to zarówno nieuczciwego zbywcy, jak i nabywcy w złej wierze.

Cytowany więc przepis art. 41 projektu zawiera powtórzenie zasady *ochrony zarówno uczciwego obrotu, jak i zaufania do księgi wieczystej,* wyrażonej tak dobitnie w § 892 B.G.B., a *stwarzającej fikcję dla nabywcy* bona fide, umożliwiającej w imię bezpieczeństwa obrotu nabycie prawa od osoby *formalnie tylko* (a nie istotnie) *uprawnionej.*

Pomijając już słuszność przepisu z art. 41 np. dlaczegóżby nie przyjąć ogólnej zasady dobrej wiary dla każdego nabywcy w każdym takim wypadku w połączeniu z zasadą pierwszeństwa wpisu, a dla ewentualnie poszkodowanego nabywcy nie zostawić wyłącznie akcji z tytułu obligatoryjnego roszczenia o niesłuszne zbogacenie (art. 123 i nast. Kod. Zob.) i to wyłącznie przeciwko zbywcy na zasadzie przepisów o rękojmi za wady prawne i fizyczne (art. 306 i nast. Kod. Zob.), wydaje się nam, iż sam termin roczny od daty wpisu do wytoczenia powództwa przez poszkodowanego jest zbyt długi, a to chociażby z uwagi na bezwarunkowy przepis z art. 375 projektu.

Przepisy Rozdziału I (art. 38 — 49) traktują o *pochodnym nabyciu własności*, czyli o pośrednim niesamowolnym nabyciu, natomiast przepisy następnego Rozdziału II o dawności (art. 50 — 58) omawiając sposoby nabycia własności samowolne, zarówno pośrednie jak i bezpośrednie, czyli traktują o t. zw. *pierwotnym nabyciu własności.* Do tego rodzaju nabycia własności projekt zalicza w pierwszym rzędzie *zasiedzenie.*

Definicji zasiedzenia projekt nie podaje, jednakże zasiedzenie należy odróżniać od przedawnienia. Te dwa pojęcia w art. 2219 Kod. Napoleona są niejako pomieszane, wskutek czego odnosi się wrażenie, że przedawnienie łączy się z zasiedzeniem. Określenie zasiedzenia w § 1452 k. c. a. również jest niedokładne gdyż k. c. a. tak samo łączy je z przedawnieniem (*zadawnione prawo*) i zarazem przeniesieniem na drugiego. Za-

ledwie pośrednio i tylko w stosunku do *rzeczy ruchomej* § 937 B. G. B. wyprowadza definicję zasiedzenia („§ 937. Kto ma rzecz ruchomą przez dziesięć lat w posiadaniu właścicielskim, nabywa własność (zasiedzenie)“), przy czym ustęp drugi tegoż § 937 wymaga posiadania właścicielskiego w dobrej wierze. Natomiast § 900 B. G. B. traktujący o zasiedzeniu tabularnym tj. o nabyciu własności gruntu, o ile ktoś jest wpisany do księgi przez lat trzydzieści, jako właściciel, mimo, że własności nie uzyskał i ma grunt w posiadaniu właścicielskim (posiadanie rzeczywiste) definicji zasiedzenia nie ustala.

Zasadniczo *zasiedzeniem* (Ersitzung) nazywamy sposób nabycia prawa, przez wykonywanie posiadania w dobrej wierze przez pewien czas w ustawie określony, natomiast *przedawnieniem* — będzie utrata tego prawa wskutek niewykonywania tegoż przez pewien czas określony ustawą — projekt stanął na śmiałym stanowisku, że *przez zasiedzenie można nabyć własność nieruchomości zarówno w dobrej jak i w złej wierze.* W tym miejscu należy zaznaczyć, że zasadniczo własność rzeczy i sposoby nabycia własności ściśle się łączą z *posiadaniem,* wskutek czego umieszczone na samym końcu projektu przepisy o posiadaniu (Tytuł VIII art. 423—445) winny być zamieszczone jako osobny rozdział przed przepisami o dawności lecz w tytule ogólnym „własność i posiadanie“.

Projekt dzieli zasiedzenie niejako na „księgowe“ i „faktyczne“ w złej i dobrej wierze, przyczym w każdym wypadku stawia za warunek posiadanie nieruchomości (względnie dziedziny).

I tak według art. 50 § 1. nabywa własność, *kto bez ważnej podstawy został i jest przez 10 lat wpisany w księdze jako właściciel,* oraz ma tę nieruchomość w posiadaniu przez cały ten czas, będąc zarazem w dobrej wierze zaś według art. 50 § 2 tak samo nabywa własność przez zasiedzenie *posiadacz w złej wierze,* lecz dopiero po 20 latach. Będzie to więc w jednym i drugim wypadku zasiedzenie „księgowe“, natomiast art. 51 traktuje o zasiedzeniu „faktycznym“, stanowiąc, iż kto posiada dziedzinę przez lat 20 nabywa własność po uzyskaniu wpisu w księdze wieczystej i pod warunkiem, że wpisany poprzednio właściciel przed początkiem tego okresu zmarł lub zaginął bez wieści, o ile to będzie osoba fizyczna, względnie od lat 20 nie istnieje, o ile to będzie osoba prawna, lub o ile wpis od 20 lat nie daje możności ustalenia osoby właściciela.

Dalsze przepisy z art. 54, 55 i 56 traktują o ukończeniu okresu zasiedzenia przeciwko małoletnim, zmarłym i wyzutym z nieruchomości przez czyn samowolny posiadacza.

Z rozpatrzonych powyżej przepisów o dawności wynika, iż zasadniczo zasiedzenie wspiera się bądź na przedawnieniu praw rzeczowych wpisanego właściciela hipotecznego, bądź na nabyciu praw rzeczowych przez przedawnienie posiadania. Jest to zatym odrzucenie zasady P. H. z r. 1818 (art. 123), iż hipoteka nie zna przedawnienia, nie zna nawet jego początku, wskutek czego według tegoż prawa (z r. 1818) *własności nieruchomości nie można było nabyć nigdy, nawet przez najdłuższe posiadanie.*

B. G. B. również nie zna w zasadzie przedawnienia prawa rzeczowego, a zna jedynie przedawnienie roszczenia, wynikającego z tegoż prawa; wyjątek jedynie stanowi dziedzina prawa księgowego, gdzie przedawnienie roszczenia powoduje jednocześnie przedawnienie prawa. Dlatego też, zgodnie z § 902 B. G. B., roszczenie z prawa wpisanego nie ulega przedawnieniu, przy czym prawo, z powodu którego wpisano sprzeciw przeciwko prawdziwości księgi wieczystej, stoi na równi z prawem wpisanym. Zgodnie zaś z § 901 B. G. B., *wykreślone niesłusznie prawo* na cudzym gruncie *gaśnie, gdy roszczenie uprawnionego ulegnie przedawnieniu.*

Natomiast B. G. B. nie zna, jak to projekt przewiduje, zasiedzenia „księgowego“, czyli zasiedzenia wbrew treści księgi wieczystej, to jest, że nie wpisany do księgi wieczystej (porównaj art. 51 projektu) nie może nabyć przez zasiedzenie prawa własności, a jedynie zgodnie z cytowanym wyżej § 900 B. G. B., wpisany do księgi wieczystej jako uprawniony właściciel, choć w rzeczywistości uprawnionym nie jest, nabywa t. zw. zasiedzenie stanu księgowego (Buchersitzung) czyli staje się właścicielem o ile przez lat 30 ma grunt w posiadaniu właścicielskim, tj. zgodnie z § 872 B. G. B. posiada ten grunt jako do niego należący, i o ile nie wpisany został do księgi wieczystej sprzeciw. Samo zaś kwalifikowane posiadanie właścicielskie (30 lat) nie daje według B. G. B. prawa do wpisu własności do księgi wieczystej, gdyż zgodnie z § 927 potrzeba jeszcze *postępowania wywoławczego do wykluczenia wpisanego właściciela gruntu z jego prawem i to tylko w wypadku, gdy wpisany właściciel zmarł lub zaginął bez wieści, oraz gdy od 30 lat nie dokonano w księdze żadnego wpisu, któryby wymagał zgody właściciela; dalej, uzyskania wyroku wyłączającego i wpisu do księgi.* Ponieważ z zestawienia przepisów projektu z przepisami B. G. B. wynika, iż wzorowano się na nich, a te ostatnie są niejako słuszniejsze i bardziej uzasadnione, musimy, przyjść do wniosku, iż przepisy projektu o zasiedzeniu winny być uzupełnione w duchu przepisów i założeń B. G. B. Wyżej rozpatrzone przepisy o zasiedzeniu, stanowią o *względnym wygaśnięciu prawa własności;* do tegoż rodzaju należą dalsze przepisy art. 59 (o przysądzeniu własności) i art. 60 (o wywłaszczeniu).

Natomiast przepisy art. 61 i 62 stanowią o *bezwzględnym wygaśnięciu prawa własności,* spowodowanym zrzeczeniem się jej.

Art. 61 projektu stanowi, że *właściciel dziedziny może się wyzbyć własności przez zrzeczenie się jej i uzyskanie o tym wpisu w księdze wieczystej,* przy czym zgodnie z art. 62, tego rodzaju dziedzina staje się własnością Skarbu Państwa, który odpowiada z dziedziny za jej obciążenia.

Przepis ten wzorowany jest na przepisie § 928 B.G.B. tudzież pośrednio na § 387 k.c.a., gdyż, o ile projekt przyjął zasadę B.G.B. zrzeczenia się własności bez wskazania przyczyn, o tyle k.c.a. stanowi odmiennie, że „o ile grunta z powodu zupełnego zaniechania uprawy

lub budynki z powodu zaniechania naprawy należy uważać za opuszczone — lub zajmować, stanowią ustawy polityczne".

Nie przesądzamy w tej chwili celowości omawianych przepisów z art. 61 i 62 projektu, natomiast powstaje pytanie co do praktycznego zastosowania tych przepisów pod względem bezpieczeństwa wierzycieli hipotecznych. Skoro projekt nic nie wspomina o osobistej odpowiedzialności wyzbywającego się własności właściciela dziedziny za jej obciążenia, stanowiąc jedynie, iż za obciążenia te Skarb odpowiada z dziedziny, przyjąć należy, zatym, iż osobista odpowiedzialność wyzbywającego się nieustaje, z czego już wniosek pośredni, iż celowość tych przepisów w praktyce będzie problematyczna zarówno dla właściciela, jak i Skarbu Państwa w wypadku np. gdy nieruchomość zostanie nadmiernie obdłużona ponad jej wartość realną.

Dalsze przepisy Tytułu II. Własność, jak: znalezienie (art. 65—72), o nabyciu własności roju pszczół (art. 73—74), o nabyciu własności przychodów naturalnych (art. 75), o połączeniu, pomieszaniu, przeistoczeniu, (art. 76—81), o współwłasności (art. 83—98), o własności czasowej (art. 99—112). Tytuł III. Służebności (art. 113—175) i Tytuł IV. Prawo zatrzymania (art. 176—182) nie nastręczają specjalnych uwag, dlatego też pozostawiamy je bez omówienia. Natomiast chcemy omówić możliwie szczegółowo Tytuł V.

Prawa zastawnicze (art. 183—318), przez porównanie przepisów projektu z przepisami dzielnicowymi.

Art. 183 projektu daje nowoczesne pojęcie gwarancyj rzeczowych, nazywając je ogólnym mianem praw zastawniczych. Przez prawo zastawnicze art. 183 projektu, rozumie gwarancję rzeczową (wogóle), dającą możność uprawnionemu (zastawnikowi) zaspokojenia jego wierzytelności z przedmiotu obciążonego, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi dłużnika (zastawcy), przy czym w art. 184 stanowi, iż przedmiotem praw zastawniczych są prawa majątkowe (własność rzeczy, własność patentu, wierzytelność), same zaś prawa zastawnicze dzieli w art. 186 na hipoteki i zastawy. Hipoteka jest prawem zastawniczym na własności nieruchomości (hipoteka na nieruchomości) albo na wierzytelności hipotecznej (subintabulat), natomiast zastaw jest prawem zastawniczym na własności rzeczy ruchomej (zastaw na ruchomościach), albo na innych prawach.

Podział powyższy praw zastawniczych upodobnia się niejako do podziału według art. 2072 K.N. na zastaw nieruchomy i zastaw ruchomy, z tą jedynie różnicą, że zastaw nieruchomy, według art. 2071 K.N. daje się wyłącznie i dodatkowo na zabezpieczenie istniejącego długu hipotecznego (art. 43 P.H. z r. 1818), przyczym zgodnie z art. 2085 K.N. wierzyciel nabywa możność pobierania przychodów z nieruchomości, natomiast, zgodnie z art. 213 projektu, hipoteka zasadniczo obejmuje owe przychody z nieruchomości (roszczenie właściciela o czynsz najmu lub dzierżawy), jednakże dopiero od chwili zajęcia nieruchomości przez wierzyciela hipotecznego, do tej zaś chwili przychody należą do właściciela.

Pojęcie zastawu na ruchomościach lub na innych prawach (według projektu) ściślej się wiąże z pojęciem według § 1204 B.G.B., gdyż k.c.a. na podobieństwo K.N. zastawem wogóle nazywa prawo rzeczowe na każdej rzeczy, będącej w obiegu, dozwalającej wierzycielowi zaspokoić się z niej w razie niewypełnienia zobowiązania w oznaczonym czasie (§ 447) dzieląc zastaw w § 448 na: zastaw ręczny lub zastaw w ścisłym tego słowa znaczeniu, o ile dotyczy rzeczy ruchomej, i hipotekę lub zastaw gruntowy, o ile dotyczy rzeczy nieruchomej, co się pokrywa zarówno z pojęciem w art. 186 projektu, jak i w § 1113 B.G.B.

Art. 194 projektu dzieli hipoteki na: umowne (powstałe na podstawie umowy) i przymusowe (powstałe na podstawie wykonalnego tytułu egzekucyjnego).

Godzi się zaznaczyć, że projekt nie przyjął w pełni podziału hipotek ani według art. 49 P.H. z r. 1818 na hipoteki: prawne, sądowe i umowne, ani też według B.G.B. na hipoteki: zabezpieczające (Sicherungshypothek), do których należą: 1) hipoteki dla wierzytelności z zapisu długu na okaziciela, z wekslu lub innego papieru, przenośnego przez indos (§ 1187), 2) hipoteki maksymalne (§ 1190), 3) hipoteki ustawowe (§ 648) i 4) hipoteki przymusowe i aresztu, oraz zwykłe lub obiegowe (Verkehrshypothek). Jednakże z dalszych przepisów projektu dowiadujemy się, iż wszystkie te rodzaje hipotek zostały niejako ogólnikowo uwzględnione, gdyż z treści art. 244, 245, 251 i 252 projektu wynika, że hipoteka umowna może być zwykłą lub kaucyjną, a zatym obiegową lub zabezpieczającą według pojęcia B.G.B. dalej, że hipoteka przymusowa jest hipoteką kaucyjną a za tym zabezpieczającą i przymusową, nadto hipoteka kaucyjna jest maksymalną, nie znalazła jedynie swego wyrazu hipoteka prawna według P.H. z r. 1818.

Należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z art. 197 projektu, uprzywilejowaniu, narówni z kapitałem podlegają, w granicach określonych w k.p.c. objęte wpisem odsetki umowne (a więc, w myśl § 3 art. 800 k.p.c. za ostatnie dwa lata przed licytacją), odsetki ustawowe, oraz koszty procesu (zgodnie z tymże § 3 art. 800 k.p.c., w wysokości nie przewyższającej 1/10 kapitału).

Z powyższego wynika, iż co do uprzywilejowanych odsetek projekt niejako usankcjonował zasadę art. 70 P.H. z r. 1818 (dwa lata i rok biegnący) w przedmiocie ocalenia miejsca wraz z kapitałem i dla odsetek, lecz w granicach ustalonych w k.p.c. (dwa lata tylko), co zaś do uprzywilejowania kosztów procesu (1/10 kapitału) widzimy też powtórzenie zasady, wprowadzonej od r. 1876 w systemacie P.H. z r. 1818 w postaci 10% a (obecnie) i wyższych kaucyj do kapitału na koszta sądowe i ewentualne procenty nieuprzywilejowane. Natomiast, o ile chodzi

o dalsze procenty nieuprzywilejowane i nieprzedawnione (art. 282 Kod. zob.) tudzież nie pokryte przy kapitale koszty procesu, to te, jako należności uboczne wierzytelności hipotecznej, mogą mieć zabezpieczenie, zgodnie z art. 244 projektu, w postaci hipoteki kaucyjnej.

Przepisy art. 200 i 201 projektu o hipotece łącznej (jedna wierzytelność zabezpieczona jest na kilku nieruchomościach) budzą poważne obawy i nastręczają pewne wątpliwości. Przepisy te, wzięte są w całości z § 1132 B.G.B., zezwalają wierzycielowi na dowolne (według swego zdania) dysponowanie jego hipoteką łączną przez: 1) prowadzenie egzekucji w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z kilku z nich lub ze wszystkich i 2) podział hipoteki łącznej w dowolnej wysokości między poszczególne nieruchomości, wskutek czego każda z nich obciążona odtąd będzie do wysokości, jaką oznaczył wierzyciel.

Pomijając już, że przepisy te wykonywane będą z obrazą zasady z art. 194 „Do powstania hipoteki potrzebna jest umowa albo wykonalny tytuł egzekucyjny", lecz takie dowolne dysponowanie hipoteką łączną przez samego wierzyciela, bez zgody zarówno dłużnika (właściciela nieruchomości), jak i niższych wierzycieli, narazić może w szczególności tych ostatnich na poważne straty.

Jeżeli więc zasada ta miała by się ostać, koniecznym jest w obronie interesów tak właściciela nieruchomości, jak i niższych wierzycieli, wprowadzenie do art. 200 i 201 poprawki przez zastosowanie norm z art. 655 k. p.c., czyli, że egzekucja, bądź podział, uskuteczniane będą „odpowiednio do wartości poszczególnych nieruchomości, ustalonej w umowie, ustanawiającej hipotekę łączną".

Z przepisów o przelewie wierzytelności hipotecznej (art. 204—209) na zaznaczenie zasługują przepisy art. 207 i 208.

Otóż, przy przelewie wierzytelności hipotecznej art. 207 projektu, na podobieństwo art. 57 P.H. z r. 1818 wyraźnie uchyla zasadę art. 173 Kod. Zob., stanowiącą o zawiadomieniu dłużnika o dokonanym przelewie, jedynie w odniesieniu do kapitału, natomiast zasadę tę utrzymuje w stosunku do odsetek, które, zgodnie z art. 208, dłużnik w braku zawiadomienia może zapłacić zbywcy (poprzedniemu wierzycielowi) z góry, lecz nie za więcej niż dwa okresy płatności.

Następne przepisy art. 210 i 211 o zmienie treści hipoteki nasuwają następujące wątpliwości.

Art. 210 stanowi, iż do zmiany treści hipoteki potrzebna jest umowa między wierzycielem i właścicielem nieruchomości, nie przepisując zarazem w jakiej formie ma być ta umowa sporządzona.

Projekt w swych postanowieniach zgodny jest z zasadą, wyłuszczoną w art. 109 Kod. zob. czyli ważność oświadczenia woli uzależnia od zachowania szczególnej formy, wymaganej przez ustawę pod rygorem nieważności. Tak się ma z ustanowieniem hipoteki, które zgodnie z art. 195 projektu, ma być dokonane w formie aktu notarialnego pod nieważnością. Natomiast do zmiany treści hipoteki art. 210 projektu żąda umowy a nadto wpisu do księgi wieczystej. Ponieważ wszędzie z nielicznymi wyjątkami w projekcie przepisana jest forma aktu notarialnego pod nieważnością, przeto konkretny wypadek nasuwać może przypuszczenie, iż umowa z art. 210 projektu może być zawarta w formie prywatnej, nawet bez uwierzytelnienia podpisów notarialnie, co stałoby w sprzeczności zarówno z zasadą z art. 111 Kod. Zob., jak i przepisami z art. 353 projektu. Dla jawności więc omawianego przepisu z art. 210 projektu należałoby, zdaniem naszym, dodać, iż umowa ma być zawarta w formie aktu notarialnego.

Dalej z art. 211 projektu wynika, iż do zmiany terminu płatności wierzytelności hipotecznej lub do zastąpienia wierzytelności, którą hipoteka zabezpiecza, inną wierzytelnością, nie potrzeba zgody wierzycieli z pierwszeństwem równym lub niższym.

Przepis powyższy wiąże się ściśle z uprawnieniami właściciela nieruchomości z art. 231 i nast. projektu o prawie rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym i hipotece właściciela i wzorowany jest wyłącznie na przepisie z § 1119 B.G.B. jednakże z uwagi na interes równych i niższych wierzycieli, którzy posiedli swe hipoteki wyłącznie w zaufaniu do istniejących już wpisów i wyłącznie w oparciu się na nie, przepis ten w praktyce okazać się może dla nich wielce szkodliwy.

Z dalszych przepisów o zakresie obciążenia hipoteką (art. 212—217) pewne wątpliwości nastręcza art. 213 § 2 projektu, który w oparciu się na przepisie z art. 722 k.p.c. stanowi za jaki czas zapłata z góry czynszu najmu lub dzierżawy ma skutek wobec wierzyciela hipotecznego w wypadkach zajęcia nieruchomości. Wprawdzie zgodnie z art. 648 k.p.c. zajęcie sum, płatnych periodycznie, obejmuje takie wypłaty przyszłe, lecz przepis ten dotyczy zajęcia przyszłych świadczeń tylko o tyle, o ile one należą do dłużnika, z chwilą jednak, gdy więcej do niego nie należą, zajęcie swoją skuteczność musi stracić.

Następnie, zgodnie z art. 401 i 403 Kod. Zob., najemca względnie dzierżawca mogą się skutecznie powoływać na zapłatę czynszu z góry, o ile zapłata ta ujawniona była w księdze hipotecznej (gruntowej), według projektu wieczystej. Z powyższego więc wynikałoby, że przepis art. 213 § 2 projektu należy w duchu art. 401 i 403 Kod. Zob. uzupełnić.

Przepisy art. 218—223 o ochronie hipoteki, stanowiące słusznie o zabezpieczeniu interesów wierzyciela hipotecznego, szczególnie w wypadku złej woli, dłużnika (właściciela nieruchomości), specjalnych uwag nie nastręczają z wyjątkiem przepisu z art. 223 § 1, według którego s p r z e d a ż l u b d a r m e o d s t ą p i e n i e n a c e l e p u b l i c z n e c z ę ś c i d z i e d z i n y, k t ó r e j w a r t o ś ć n i e p r z e n o s i 1/20 c a ł e j w a r t o ś c i d z i e d z i n y, z m u s z a w i e r z y c i e l a d o w y r a ż e n i a z g o d y n a z w o l n i e n i e t e j c z ę ś c i z e s ł u ż ą c e j m u h i p o t e k i.

Rozumiemy doniosłość tego przepisu z uwagi na jego charakter publicznoprawny, jednakże w obronie praw wierzyciela hipotecznego mamy zastrzeżenie co do określenia wartości zbywanej na cele publiczne części dziedziny.

Weźmy przykład z praktyki co do bezpłatnego odstępowania gminom miejskim lub wiejskim części nieruchomości na cele publiczne, jak np. rozszerzenie lub utworzenie ulicy.

Prawie, że zawsze podawana w akcie wartość odstępowanego gminie pasa gruntu nie odpowiada rzeczywistej wartości i nie jest w żadnym realnym stosunku do ogólnej wartości całej nieruchomości (mamy na względzie jedynie wartość gruntu, bez budynków).

Dlatego też w imię słuszności i celem uniknięcia pokrzywdzenia osób zainteresowanych należałoby w omawianym przepisie wprowadzić poprawkę, polegającą na określeniu dla zbywanej części na cele publiczne nie ułamkowej części ogólnej wartości całej dziedziny, a przeciwnie ułamkowej części ogólnej powierzchni czyli innymi słowy zamiast słów „której wartość nie przenosi 1/20 całkowitej wartości dziedziny" należałoby wstawić np. „k t ó r e j p o w i e r z c h n i a n i e p r z e n o s i 1/20 o g ó l n e j p o w i e r z c h n i c a ł e j d z i e d z i n y".

Następne przepisy art. 224—230 stanowią o sposobach w y g a ś n i ę c i a h i p o t e k i. I tak projekt przewiduje trojakie sposoby wygaśnięcia hipoteki: a) p r z e z w y g a ś n i ę c i e w i e r z y t e l n o ś c i, zabezpieczonej hipoteką (art. 224), b) p r z e z w y d a n i e p o s t a n o w i e n i a o u m o r z e n i u h i p o t e k i w drodze postępowania wywoławczego jeżeli od lat 20 nie nastąpił w księdze żaden wpis o rozporządzeniu hipoteką, a wierzyciel hipoteczny zmarł lub zaginął bez wieści (osoba fizyczna) lub nie istnieje (osoba prawna), względnie wpis od lat 20 nie daje możności ustalenia osoby (art. 226) przyczym, zgodnie z art. 227 projektu wierzytelność nieznanego wierzyciela ma być wraz z odsetkami nieprzedawnionymi złożona do depozytu sądowego i c) p r z e z z r z e c z e n i e s i ę h i p o t e k i p r z e z w i e r z y c i e l a (art. 228). Należy podkreślić, iż zgodnie z art. 229 projektu, h i p o t e k a n i e m o ż e b y ć w y k r e ś l o n a b e z z g o d y w ł a ś c i c i e l a n i e r u c h o m o ś c i. Jest to przepis, zupełnie obcy systematowi hipoteki polskiej z r. 1818, gdyż przyjęto w nim zasadę ogólną, iż kto zdolny jest wierzytelność odebrać, tym samym zdolny jest ją wykreślić, co wiąże się ściśle z zasadą, wyrażoną w art. 119 P.H. z r. 1818, iż przez zaspokojenie wierzytelności hipotecznie zabezpieczonej, umarza się (gaśnie) prawo rzeczowe wierzyciela, natomiast projekt w art. 228 przyjmuje zasadę z § 27 ustawy hipotecznej niemieckiej, że do wykreślenia hipoteki potrzebne jest zawsze przyzwolenie właściciela gruntu z uwagi na to, że nabywa on zasadniczo dane prawo zastawu na swej nieruchomości (hipoteka właściciela).

Wyżej zacytowana zasada systematu niemieckiego czerpie swe uzasadnienie w następujących przesłankach. Przez zaspokojenie wierzyciela hipotecznego przez właściciela nieruchomości następuje konsolidacja czyli połączenie praw dłużnika i wierzyciela, to jest zjednoczenie długu i własności w jednej osobie, wskutek czego księga wieczysta stała się niezgodną ze stanem prawnym i dlatego właściciel może żądać sprostowania księgi według swego wyboru bądź przez wykreślenie hipoteki, bądź przez przepisanie jej na siebie.

Wyżej przytoczone przesłanki znajdują swe uzasadnienie, w tym, iż kod. Cyw. niem. dla zastawu wytworzył różne stopnie akcesoryjności tak, że akcesoryjność hipoteki t. zw. zwykłej lub obiegowej, o której wspominaliśmy wyżej, a która odpowiada w projektowanym systemacie hipotece zwykłej, w stosunku do wierzytelności osobistej jest bardzo słaba, gdyż tylko przy powstaniu połączona jest wierzytelność osobista z hipoteką, a to dlatego, iż k.c.n. rozróżnia rzeczowe roszczenie z hipoteki i roszczenie osobiste wynikające z wierzytelności osobistej, wskutek czego według k.c.n. właściciel gruntu może być jednocześnie i dłużnikiem osobistym (§§ 1163, 1168, 1170, 1171 itd.).

Z art. 194 projektu, iż d o p o w s t a n i a h i p o t e k i p o t r z e b n a j e s t u m o w a i to zgodnie z art. 195, w f o r m i e a k t u n o t a r i a l n e g o, zdawałoby się, że projekt przyjął zasadę hipoteki polskiej z r. 1818, iż h i p o t e k a s t a n o w i z a w s z e t y l k o p r a w o a k c e s o r y j n e, p r a w o d o d a t k o w e w stosunku do wierzytelności, gdyż p o d s t a w ą s t o s u n k u m i ę d z y s t r o n a m i w i n n a b y ć z a w s z e u m o w a (stosunek obligatoryjny), tymczasem przepis omawianego art. 229 zmierzający pośrednio do wytworzenia hipoteki właściciela na zasadach z art. 231 i następnych projektu, o czym mowa będzie niżej, jest zaprzeczeniem tej zasady; hipoteka właściciela jako samodzielne prawo majątkowe, to jest jako prawo zastawnicze na własnym gruncie, z uwagi na wyraźne brzmienie art. 183 projektu budzić musi co do swej natury prawnej poważne wątpliwości, i zdaniem naszym, jest mocno sporne.

W tym miejscu przerywamy narazie rozważania na ten temat, a chcemy podnieść jeszcze jedną wątpliwość z rozdziału o wygaśnięciu hipoteki, mianowicie § 2 art. 227 projektu stanowi, że jeżeli, przed upływem lat dwudziestu od wydania postanowienia o umorzeniu hipoteki, wierzyciel nie zgłosi się po odbiór sumy, złożonej, do depozytu, jego prawo do tej sumy wygasa, a właściciel może odebrać ją zpowrotem.

Przepis ten, mimo że wzorowany na identycznym (różnica w terminie) przepisie z § 1171 B.G.B. jest nie zasadny, nie słuszny i nie ścisły. Zgodnie z § 1 tegoż art. 227 projektu, przy składaniu do depozytu kapitału z odsetkami właściciel nieruchomości musi się zrzec prawa odebrania go z powrotem, dlaczego więc w § 2 tenze właściciel otrzymuje nie zasłużoną darowiznę, dlaczego skoro nie posiada dowodu zapłaty, ma się zbogacić kosztem wierzyciela, dlaczego depozyt ten nie ma przepaść przez analogię z art. 62 projektu na rzecz Skarbu Państwa, który być może w chwili podnoszenia depozytu łożyć będzie na utrzymanie sierot po „nieznanym wierzycielu“ dalej, określenie „przed upływem lat dwudziestu“ jest nie ścisłe, gdyż nie oznacza ściśle terminu, w którym prawo wierzyciela do zdeponowanej sumy wygasa a w którym depozyt może być przez właściciela odebrany z powrotem. Przechodzimy obecnie do rozpatrzenia przepisów o prawie rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym i hipotece właściciela (art. 231—243 projektu).

Zanim jednak przystąpimy do rozpatrywania powyższych przepisów, musimy rozpatrzyć odpowiednie w tym przedmiocie przepisy dotychczasowych systematów hipotecznych.

Hipoteka polska z r. 1818 wychodząc z zasad ściśle logicznych, że przedmiotem zabezpieczenia dla wierzyciela jest cały majątek dłużnika, obciążony hipoteką a nie pewna tylko część tego majątku i że pierwszeństwo w zaspokojeniu swej wierzytelności zyskuje wierzyciel w tym stopniu, jaki w wykazie hipotecznym zostaje nie zajęty, wskutek czego w myśl art. 119 i nast. P.H. z 1818 r. i w oparciu się na zasadzie art. 12 tegoż Prawa,następuje automatyczne posuwanie się dalszych (niższych) wierzycieli w razie wykreślenia z wykazu hipotecznego wierzytelności, zabezpieczonej wyżej, zmierza konsekwentnie do naczelnej zasady hipoteki polskiej, że właściciel nieruchomości nie powinien i nie może mieć do niej większego prawa, ponad prawo własności, obejmujące ogół praw cywilnych, co zresztą znalazło swój wyraz i w rozpatrywanym projekcie (art. 20). Z tych więc zasad hipoteka polska nie zna, co jest zresztą i słuszne ani zastawu na rzecz właściciela, ani rozporządzania się właściciela hipoteką, która wygasła ani zastrzegania starego miejsca dla przyszłej wierzytelności według uznania właściciela, gdyż sprzeciwiałoby się to zasadzie, że prawo zastawu (hipoteka) jest prawem na rzeczy cudzej i to na całej zastawionej rzeczy, a nie tylko, na pewnej jej części, i że prawo zastawu (hipoteka) jak już podawaliśmy wyżej jest prawem ubocznym, lecz w ścisłym stosunku do wierzytelności osobistej (akcesoryjność hipoteki).

Przeciwnicy wyżej wyłuszczonych zasad dowodzili, że prawo automatycznego posuwania się niższych wierzycieli wskutek wygaśnięcia hipoteki, zabezpieczonej wyżej, jest dziełem jedynie przypadku, że przy zabezpieczeniu swej wierzytelności niższy wierzyciel nigdy nie mógł przewidzieć kiedy hipoteka „wyższa“ wygaśnie, mógł się tego tylko spodziewać, lecz to nie było zależne od jego woli, a raczej od woli dłużnika (właściciela nieruchomości), nie było to więc nawet prawem warunkowym, czy też przyszłym — wierzyciela, natomiast konsekwencje wygaśnięcia hipoteki już od woli dłużnika były nie zawisłe, przyczyniając niższemu wierzycielowi niezasłużone korzyści: uzyskuje on lepszy stopień hipoteczny i zarazem otrzymuje wyższy procent, który uzyskał poprzednio przy zabezpieczeniu swej hipoteki w gorszym stopniu. Z tych więc zasad zwolennicy hipoteki właściciela i systemu starych miejsc zastawnych motywowali potrzebę wprowadzenia tych instytucyj z racji wzięcia „w obronę“ pokrzywdzonego niejako właściciela nieruchomości, który przez przywileje niższych wierzycieli uzyskujących lepsze pozycje w wykazie hipotecznym, nic za to ze swej strony nie dając narażony był na zaciąganie w dalszym ciągu pożyczek wysoko oprocentowanych miast mieć możność ze względów gospodarczych zaciągania pożyczek nisko oprocentowanych i amortyzacyjnych.

Na tych przesłankach zbudowano odpowiednie przepisy B.G.B. oraz k.c.a. w brzmieniu III noweli do tego Kodeksu, co do powstania hipoteki właściciela (§§ 469, 469a, 470 i 1446 k.c.a: oraz §§ 1163, 1168, 1170, 1171 B.G.B.), przyczym godzi się zaznaczyć, iż B.G.B. zasadniczo przy powstaniu hipoteki przyjmuje za główną podstwę wartość obciążonego gruntu. Wynika to nie dwuznacznie z brzmienia § 1113 według którego obciążenie hipoteczne (hipoteka) jest samoistnym prawem rzeczowym, polegającym na tym, że temu, na czyją rzecz obciążenie nastąpiło, należy zapłacić z gruntu pewną oznaczoną sumę pieniężną. Ta samoistność prawa rzeczowego występuje szczególnie przy długu gruntowym i długu rentowym, których to instytucyj omawiany polski projekt nie przyjął, jako opierających się wyłącznie na odpowiedzialności z gruntu i mogących powstać bez żadnej wierzytelności; to samo spotykamy również przy hipotece właściciela. Będą to wszystko prawa zastawu (czyli według projektu prawa zastawnicze) właściciela na własnej nieruchomości, czy można jednak nazwać je bez żadnych

zastrzeżeń prawami rzeczowymi, wydaje się nam wątpliwym. Hipoteka właściciela (Eigentümerhypothek) polega na tym, że w wypadku wygaśnięcia jekiejś hipoteki wierzyciela dalsze hipoteki nie posuwają się automatycznie naprzód, lecz właściciel nieruchomości uzyskuje w tym samym miejscu t.j. w tym samym stopniu i do tej samej wysokości, co hipoteka wykreślona, swoją hipotekę, którą bądź przepisuje na swoje imię, bądź na miejsce zwolnionej hipoteki ustanawia inną, wskutek czego dla następnych wierzycieli pozostaje nadal ten sam s t a n h i p o t e c z n y, jaki istniał w chwili udzielania przez nich kredytu i ustanawiania dla nich hipotek.

Hipoteka właściciela, w zależności czy połączona jest z przejściem na właściciela wierzytelności osobistej, czy przechodzi bez tej wierzytelności jak np. przy zrzeczeniu się przez wierzyciela hipoteki, może być w pierwszym przypadku hipoteką zwykłą, w drugim zaś — długiem gruntowym.

Hipoteka właściciela według B.G.B. powstaje w następujących wypadkach: 1) w myśl § 1143 w wypadku zaspokojenia wierzytelności przez właściciela nieruchomości nie będącego dłużnikiem osobistym;

2) w myśl § 1163 w wypadku, gdy wierzytelność, dla której ustanowiono hipotekę, nie powstała, bądź przez zapłatę albo w inny sposób wygasła, względnie, gdy przy hipotece listowej nie nastąpiło wydanie wierzycielowi listu hipotecznego;

3) w myśl § 1168 w wypadku zrzeczenia się przez wierzyciela hipoteki;

4) w myśl §§ 1170 i 1171 w wypadku wykluczenia nieznanego wierzyciela z jego prawem w drodze postępowania wywoławczego;

5) w myśl § 1173 w wypadku zaspokojenia wierzyciela przez właściciela jednego z gruntów obciążonych hipoteką łączną;

6) w myś § 1177 w wypadku zjednoczenia się hipoteki z własnością w jednej osobie.

Jak już wspomnieiśmy wyżej, B.G.B. rozróżnia zasadniczo dwie grupy hipotek: a) h i p o t e k ę z w y k ł ą a l b o o b r o t o w ą (Verkehrshypothek) i b) h i p o t e k ę z a b e z p i e c z a j ą c ą (Sicherungshypothek) te zaś z kolei występują w następujących rodzajach: ad a) hipoteka zwykła albo obrotowa może być bądź h i p o t e k ą l i s t o w ą (Briefhypothek) bądź h i p o t e k ą k s i ę g o w ą (Buchhypothek) przyczym zgodnie z § 1116 B.G.B., zasadniczo każda hipoteka obrotowa jest listową i ad b) hipoteka zabezpieczająca z reguły jest tylko hipoteką księgową, przyczym specjalną odmianą hipoteki zabezpieczającej jest h i p o t e k a m a k s y m a l n a a l b o k a u c y j n a (Maximalhypothek, Kautionshypothek).

Przejdźmy obecnie do omawianych przepisów projektu. Otóż z rozpatrzonych powyżej przepisów projektu (polskiego) wynika, iż według art. 183 prawem zastawniczym jest zasadniczo prawo rzeczowe na rzeczy cudzej, że zgodnie z art. 186 prawem zastawniczym na nieruchomości jest wyłącznie hipoteka, która w myśl art. 194 jest tylko prawem akcesoryjnym, gdyż do powstania hipoteki potrzebny jest tytuł na właściciela nieruchomości (umowa, bądź wykonalny tytuł egzekucyjny), że ze wszystkich rozpatrzonych powyżej przepisów wynika niedwuznacznie, iż projekt używając terminologii B.G.B. przyjął za podstawę h i p o t e k ę z w y k ł ą k s i ę g o w ą, nigdzie niema mowy wyraźnie o hipotece obrotowej, a przepisy z art. 261 i nast. o czym będzie mowa niżej, o hipotece listowej eo ipso obrotowej nie mogą być rozpatrywane, według wyżej zacytowanych założeń B.G.B., gdyż B.G.B. stanowi, iż każda hipoteka obrotowa w założeniu owym jest listową, natomiast art. 261 projektu dopuszcza możliwości hipoteki listowej („Ustanowienie hipoteki m o ż e b y ć p o ł ą c z o n e z w y s t a w i e n i e m l i s t u h i p o t e c z n e g o...“).

Dlatego też przepisy art. 231--243 o prawie rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym i hipotece właściciela czynią wrażenie czegoś oderwanego, niedostosowanego do całokształtu przepisów o hipotece, tak jak to spotykamy w przepisach B.G.B. Szczegółowe rozpatrywanie poruszanych przepisów należy uznać za zbędne, z uwagi na to, iż wzorowane one są na przepisach B.G.B., a te rozpatrzyliśmy dość szczegółowo wyżej. W tym miejscu chcemy przytoczyć kontrargumentację dla zwolenników tego rodzaju przepisów. Dowodzenie jakoby automatyczne posuwanie się niższych wierzycieli na lepsze miejsca, przewidziane w systemacie P.H. z r. 1818 działo się z oczywistą szkodą właściciela nieruchomości, z wyżej przytoczonych motywów jest gołosłowne.

Przede wszystkim musimy się liczyć z psychiką wierzyciela, a ta zawsze będzie nastawiona niekorzystnie dla właściciela nieruchomości, szczególnie w czasach dziesiejszych i, zdaje się, że na długie łata w przyszłości, wskutek rujnującego wielu wierzycieli ustawodawstwa powojennego (przerachowania, moratoria etc.).

Wszystkim wiadomo, iż nastawienie wierzyciela, udzielającego pożyczki hipotecznej, jest tego rodzaju, iż zawsze, od niepamiętnych czasów, uważa się on za wspówłaściciela obciążonej nieruchomości i to w takiej części, jaka odpowiada stosunkowi jego wierzytelności do najniższej realnej wartości danej nieruchomości.

Liczy się więc on przy udzielaniu pożyczki nie tylko z miejscem hipotecznym, jakie ma mu przypaść, lecz również i to bardzo poważnie z płynnością wartości nieruchomości i ze stałością waluty tudzież dochodów z danej nieruchomości. Kwestia wyższego lub niższego oprocentowania w danym wypadku jest drugorzędną, gdyż zależne to jest nie od miejsca hipotecznego, a od koniunktury na rynku pieniężnym i od możliwości mniej lub więcej korzystnych lokat, dla pieniądza.

Dalej niesłuszne jest twierdzenie jakoby niższy wierzyciel oczekiwał niespodzianki w postaci automatycznego posunięcia się wzwyż, przeciwnie, b. poważnie liczy się on z tą kwestią i gdy tylko według jego kalkulacji przypadające mu miejsce niedogadza, względnie niema on realnych dowodów, że posunięcie to nastąpi, bądź odmawia pożyczki, bądź żąda ustąpienia dla swej sumy pierwszeństwa.

Że z tego rodzaju nastawieniem niższego wierzyciela liczono się przy ustanawianiu omawianych przepisów projektu, mamy wyraźny dowód w postaci dwóch przepisów z art. 238 i 239.

Według art. 238 właściciel może zobowiązać się względem niższego wierzyciela, że nie skorzysta z prawa rozporządzania miejscem opróżnionym przez hipotekę z wyższym pierwszeństwem, według zaś art. 239 właściciel może zobowiązać się względem niższego wierzyciela, że w razie wygaśnięcia hipoteki z wyższym pierwszeństwem, przeniesie jego hipotekę na miejsce opróżnione.

Nie trzeba chyba udowadniać, że przepisy te staną się regułą dla niższych wierzycieli, poczynając od zajmującego drugie miejsce w wykazie, i że każdy z nich będzie żądać takiego zobowiązania właściciela nieruchomości, a wówczas wszystkie projektowane, prócz tych dwóch, przepisy o hipotece właściciela i prawie rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym staną się iluzorycznymi, będzie to zatym jedynie martwa litera prawa.

I jeszcze jedna uwaga, że jeżeli chodzi o specjalną obronę właściciela nieruchomości przez danie mu możności skorzystania z kredytu hipotecznego amortyzacyjnego i nisko oprocentowanego (instytucyj kredytu długoterminowego), to taką możność ma on zawsze przez zastrzeżenie pierwszeństwa dla tego rodzaju pożyczek, z ograniczeniem jedynie ich wysokości, w zależności od istniejących już hipotek i od realnej wartości nieruchomości. Przepisy o hipotece kaucyjnej (art. 244—252) i o subintabulacie (art. 253—260) specjalnych uwag nie nastręczają, gdyż w zasadzie znane one są wszystkim dotychczasowym systematom. Jedynie nasuwa się drobna uwaga, iż przepis z art. 251 o zmianie hipoteki zwykłej na hipotekę kaucyjną życiowo jest nie realny, już choćby z uwagi na przepis art. 527 p. 5 k.p.c., który zasadniczo do hipoteki kaucyjnej jako zabezpieczającej wierzytelność nie ustaloną lub o wysokości zmiennej, nie może mieć zastosowania, następnie z uwagi na nieprodukcyjną stratę kosztów, jakie poniesiono przy umowie w przedmiocie ustanowienia hipoteki zwykłej, a które nie wpłyną odciążająco na nowe koszty, związane z hipoteką kaucyjną i z wystawieniem nowych dokumentów i wreszcie z uwagi na różnicę tytułów przy obu rodzajach hipotek.

Z kolei przechodzimy do omówienia przepisów o hipotece listowej (art. 261—274) łącznie z przepisami o listach hipotecznych (art. 362—368).

Jak już nadmieniliśmy wyżej, w myśl art. 261 projektu ustanowienie hipoteki na nieruchomości może być połączone z wystawieniem przez sąd listu hipotecznego, jeżeli oświadczenie, będące podstawą wpisu hipoteki wyraźnie to zastrzega, przyczym zgodnie z art. 262 hipoteka kaucyjna nie może być listową. Powyższe przepisy, choć wzorowane na odpowiednich przepisach B.G.B. nie są z nimi identyczne, zachodzi między nimi różnica zasadnicza. Hipoteka zwykła według B.G.B. jest z reguły listową (§ 1116) i przestaje nią być dopiero przez wykluczenie wydania listu hipotecznego na podstawie zgody między wierzycielem i właścicielem oraz wpisu o tym w księdze wieczystej, natomiast według projektu hipoteka zwykła jest w zasadzie „nie listową" a dopiero odpowiednie oświadczenie czyni z niej „hipotekę listową".

Zgodnie z art. 263, oraz z art. 362—363 i 364 projektu, list hipoteczny zostaje wystawiony przez sąd, prowadzący właściwą księgę wieczystą, na nazwisko wierzyciela, z oznaczeniem: sumy, odsetek, imienia i nazwiska właściciela nieruchomości, samej nieruchomości, tudzież stanu hipotecznego do włącznie wpisu objętego listem i wpisów mających z nim równe pierwszeństwo. List hipoteczny winien być opatrzony datą, podpisem sędziego i pieczęcią sądu i wystawiony jednocześnie z wpisaniem hipoteki. Jest to więc dokument publiczny nie jest on jednak ani papierem wartościowym ani też dostatecznym środkiem dowodowym na istnienie tego prawa, jakie z listu hipotecznego wynika. Jakie więc funkcje spełniać będzie list hipoteczny według projektu trudno jest w tej chwili na to pytanie odpowiedzieć, tymbardziej, że społeczeństwo (prócz b. zaboru niemieckiego) nie obeznane z tą instytucją i w obawie nadużyć, o co nie będzie zbyt trudno w wypadku np. zaginięcia, będzie od niej stronić, na podobieństwo oferty z Kod. Zob., która do tej pory na terenie b. zaboru rosyjskiego „nie przyjęła się".

Zwolennicy listów hipotecznych twierdzą, iż ułatwiają one obrót hipotekami, spełniając przy czynnościach prawnych rolę niejako ksiąg wieczystych. Wydaje się nam to niesłuszne, i odważymy się zaryzykować twierdzenie przeciwne, że mimo tak „doniosłej" roli listu hipotecznego, nikt nie odważy się zawrzeć tranzakcji bez uprzedniego przejrzenia księgi wieczystej, jak np. przy przelewie, można przypuszczać, że list zaginął, że zgodnie z art. 367 wydany został nowy, lecz wskutek dokonanych zmian w danej chwili jest własnością innej osoby, że przelewy zostały sfałszowane itd.

Jedynym zasadniczym usprawiedliwieniem dla istnienia listu hipotecznego będzie obrona praw wierzyciela, polegająca na tym, że do chwili wpisania hipoteki, wystawienia listu hipotecznego przez sąd zgodnie ze stanem hipotecznym danej nieruchomości, przedstawionym przez jej właściciela wierzycielowi i wydania mu tego listu (art. 268 § 1) wierzyciel nie wypłaci właścicielowi waluty pożyczkowej. To przyznajemy bezstronnie, że jest przekonywujące, lecz gdyby stan hipoteczny uległ w powyższym czasie pogorszeniu i wierzyciel z tej przyczyny od umowy odstąpił, nie nabywając

przez to hipoteki, ma zastosowanie § 2 tegoż art. 265, czyli powstaje hipoteka właściciela, a przeciwko tej instytucji już wypowiedzieliśmy się wyżej i to w sposób negatywny.

Na tym właściwie kończymy swe uwagi co do omawianego projektu Prawa Rzeczowego w części, dotyczącej nieruchomości i praw hipotekowanych. Pozostały nie omówione przepisy z Tytułu VI. Ciężary realne (art. 319—337) oraz z Tytułu VIII. Posiadanie (art. 423—445), które są zrozumiałe i odpowiadają mniej więcej przepisom dotychczasowym. Wzbudzają wątpliwość jedynie przepisy: a) z art. 429 w związku z art. 51 i b) z art. 431, które, zdaniem naszym dla przejrzystości i zrozumienia należytego wymagają zmienionej redakcji, bardziej jasnej.

Na zakończenie słów kilka o współudziale notariatu, przy wykonywaniu omawianego prawa.

Jak zaznaczyliśmy wyżej projekt, żądając zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, żądanie to opatrywał klauzulą „pod nieważnością", nie wszędzie jednak, co można tłomaczyć sobie dowolnością formy, a to znów stałoby niejako w sprzeczności z ogólnie wypowiedzianą zasadą w art. 353.

Życzyćby więc należało, by dla uniknięcia niepotrzebnych komentarzy uzupełnić te z przepisów, w których mowa jedynie o umowie bez podania żądanej formy.

Praca nasza dobiegła końca, wykonaliśmy ją w miarę sił i czasu, wypowiedzieliśmy swoje skromne zdanie sine ira et studio i w trosce, aby przyszłe prawo rzeczowe (a w szczególności systemat hipoteczny) ściśle było przystosowane do potrzeb życiowych naszego społeczeństwa aby było zrozumiałe dla szerokiego ogółu, aby nie stanowiło nieraz dylematu trudnego do rozwikłania w praktyce dnia codziennego. Wszak mamy obowiązek spodziewać się, że Prawo to, uwzględniając wszelkie zdobycze zarówno na polu teoretycznym, jak i praktycznym, jednocześnie w i n n o b y ć i b ę d z i e ś c i ś l e p o l s k i e, to jest, że liczyć się będzie z właściwościami naszego charakteru narodowego i odpowiadać będzie potrzebom dalszego rozwoju naszego narodu, a nie będzie popierać do pewnego stopnia rozwoju ustawodawstwa dzielnicowego (obcego nam duchem).

Spodziewamy się wreszcie, iż praca niniejsza nię będzie odosobnioną i że w niedalekiej przyszłości nasi wybitni praktycy zabiorą głos na temat poruszanych tu i innych zagadnień, jakie nastręcza omawiany projekt, który jest wstępem do wielkiej pracy nad przyszłym polskim prawem rzeczowym i ustrojem hipotecznym. Sądzimy, iż w oczekiwaniach naszych nie zawiedziemy się.

Tadeusz Wojciechowski.

Stanisław Karczewski

Pas graniczny

Od chwili wejścia w życie ustawy o pasie granicznym upłynęło już kilka miesięcy, lecz naprawdę jeszcze nie wiadomo, jak należy postępować. Codziennie nasuwają się wątpliwości w praktyce notarialnej, a przepisy wykonawcze do cytowanej ustawy o pasie granicznym są jeszcze w zamrożeniu.

Sprawa pasa granicznego została już kilkakrotnie omawiana na łamach Przeglądu Notarialnego oraz naszego czasopisma, lecz żaden autor nie zajął zdecydowanego stanowiska. W Przeglądzie Notarialnym (numer 15 — 16) ukazał się artykuł jednego z panów notariuszy o przejściowych trudnościach na Ziemiach zachodnich, w szczególności, czy zezwolenie Starostwa, wydane przed 1 lipca r. b., pozostaje nadal w mocy, czy też wymagane jest zezwolenie Wojewody. Następnie w Przeglądzie Notarialnym (numer 17 — 18) ogłoszono w analogicznej sprawie uchwałę Sądu Apelacyjnego w Poznaniu. Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyraził swój pogląd prawny, że pomimo, iż wniosek o wpis zmiany własności (pomiędzy krewnymi) wpłynął do wydziału hipotecznego już 3 kwietnia 1937 r., potrzebne jest zezwolenie Wojewody, gdyż wniosek o wpis zmiany własności nie został załatwiony przed wejściem w życie ustawy o pasie granicznym, i że w tym wypadku sędzia hipoteczny musi uwzględnić zmianę ustawodawstwa, zaszłą po wpływie wniosku. Z tym zapatrywaniem prawnym jednakże pogodzić się nie mogę. Coprawda, z istoty postępowania hipotecznego wynika, iż decydującym momentem dla rozstrzygnięcia zasadności wniosku nie jest chwila wpływu wniosku do wydziału hipotecznego, lecz moment, w którym sędzia hipoteczny przystępuje do zarządzenia wpisu, lecz jest wątpliwe, czy w powyższym wypadku należy uwzględnić zmianę ustawodawstwa, albowiem ustawa o pasie granicznym mówi wyraźnie, że wchodzi ona w życie dopiero z dniem 1 lipca 1937 r., a obywatele polscy, którzy zamierzają nabyć nieruchomość w pasie granicznym mogą ją nabyć po uzyskaniu zezwolenia. Ponieważ ustawa ta upoważnia p. Wojewodów do udzielania zezwolenia do nabywania nieruchomości dopiero od 1 lipca 1937 r., przeto nie może mieć wpływu na dokonane czynności prawne przed wejściem jej w życie, gdyż w ustawie tej niema żadnej wzmianki, iż ustawa ta rozciąga się również na dokonane czynności prawne przed jej wejściem w życie. Skoro tak jest, a ustawa o pasie granicznym nie uchyla przepisów rozporządzenia Komisariatu N. R. L. z dnia 25 czerwca 1919 r. o zezwoleniu na przewłaszczenie nieruchomości na Ziemiach Zachodnich, umożliwiającego nabycie nieruchomości bez aprobaty władzy w przypadku alienacji na rzecz krewnych lub powinowatych, przeto, zdaniem moim, zezwolenie Wojewody jest zbyteczne, skoro akt (czynność prawna) zdziałana została przed 1 lipca 1937 r. a w szczególności w tym wypadku, gdy wniosek o wpis zmiany własności wpłynął do wydziału hipotecznego już 3 k w i e t n i a 1 9 3 7 r. W niniejszym wypadku ma decydujące znaczenie wpływ wniosku do wydziału hipotecznego. (Uwaga 14 do § 13 ord. hip. wydanie Dr. Hugo Arnheima oraz uwaga 26 wydanie Güthe'go). A zatym należało wniosek, o ile odpowiadał wymogom prawa hipotecznego, załatwić bez uwzględnienia ustawy o pasie granicznym, albowiem wszelkie przepisy wykonawcze innych ustaw wyraźnie postanawiają, że sprawy czy postępowania wszczęte przed wejściem nowej ustawy w życie, należy rozpo-

znawać aż do ich ukończenia według przepisów dotychczasowych, gdyż o wszczęciu sprawy decyduje dzień, w którym wpłynął do Sądu wniosek, lub w którym został popełniony czyn.

Analogiczne zastosowanie ma ustawa o pasie granicznym do udzielonych zezwoleń przez Starostwa, gdyż kompetencja Starostów nie została uchylona, a zatym zdaniem moim do rozstrzygnięcia wniosków i udzielania zezwoleń na powzdanie, które wpłynęły do Starostwa przed wejściem w życie ustawy o pasie granicznym, są uprawnieni jeszcze p. Starostowie, a udzielone przez nich zezwolenia na powzdanie bądź to przed czy też po wejściu w życie ustawy o pasie granicznym (o ile wniosek o udzielenie zezwolenia wpłynął do Starostwa przed 1 lipca 1937 r.) winny być nadal utrzymane w mocy. W końcu pozwolę sobie zwrócić uwagę jeszcze na jeden przypadek. Wniosek o wpis zmiany własności wpłynął do wydziału hipotecznego już w roku 1934 lub 1935, lecz nie został przez p. sędziego dotychczas, pomimo zapłacenia kosztów, załatwiony. Czy i w tym wypadku ma ustawa o pasie granicznym zastosowanie; zdaje mi się, że nie, a zatym wnioskodawca nie może ponieść konsekwencji za niezałatwienie sprawy przez sędziego hipotecznego. Może nad powyższą kwestią zabiorą głos także inni koledzy!

Tadeusz Dorożała, Poznań

Dziedziczenie według kodeksu cywilnego
(obowiązującego na ziemiach zachodnich)

Dziedziczenie oparte jest na testamencie, umowie dziedziczenia, albo na ustawie. Jeżeli spadkodawca nie pozostawił żadnego testamentu lub umowy dziedziczenia, natenczas zachodzi dziedziczenie ustawowe w myśl przepisów § 1922 i nast. kod. cyw.

§ 1922 k. c. stanowi, że z chwilą śmierci osoby następuje otwarcie spadku i majątek (spadek) przechodzi jako całość na jednego lub więcej spadkobierców.

W myśl § 1923 kod. cyw. spadkobiercą może być tylko ten, kto żyje w czasie otwarcia spadku; kto w czasie otwarcia spadku jeszcze nie żył, ale był już poczęty, uważa się za urodzonego przed otwarciem się spadku.

Do dziedziców ustawowych należą krewni, małżonek i Skarb Państwa.

Spadkobierców dzieli się na rzędy. W ten sposób są spadkobiercami:

a) pierwszego rzędu: potomkowie spadkodawcy,

b) drugiego rzędu. rodzice spadkodawcy i ich potomkowie,

c) trzeciego rzędu: dziadostwo spadkodawcy i ich potomkowie,

d) czwartego rzędu:pradziadostwo i ich potomkowie,

e) piątego rzędu i dalszych rzędów: dalsi przodkowie spadkodawcy i ich potomkowie.

Dziedziczenie małżonka spadkodawcy reguluje przepis § 1931 k. c., który stanowi, że pozostały przy życiu małżonek spadkodawcy powołany jest jako ustawowy spadkobierca obok krewnych pierwszego rzędu do ¼ części, a obok krewnych drugiego rzędu, lub obok dziadostwa do połowy spadku. Jeżeli obok dziadostwa przychodzą do dziedziczenia potomkowie dziadostwa, wówczas małżonek otrzymuje także z drugiej połowy spadku taki udział, jaki by przypadł potomkom według § 1926 k. c. Jeśli nie ma ani krewnych pierwszego lub drugiego rzędu, ani dziadostwa, pozostały przy życiu małżonek otrzymuje cały spadek.

W myśl powyższych przepisów dziedziczą zatym w następujących częściach:

a) małżonek spadkodawcy do ¼ części spadku,

b) dzieci do ¾ części spadku (i to między sobą po równych częściach § 1924 k. c.).

Jeżeli małżeństwo jest bezdzietne dziedziczą:

a) małżonek spadkodawcy do połowy spadku,

b) rodzice spadkodawcy do drugiej połowy spadku, i to po równych częściach (§ 1925 k. c.).

Gdy w czasie otwarcia się spadku nie żyje już ojciec lub matka, natenczas w miejsce zmarłego rodzica wstępują jego potomkowie i to według przepisów obowiązujących dla dziedziczenia w pierwszym rzędzie. Jeśli niema potomków, dziedziczy strona pozostała przy życiu sama.

W razie zaistnienia spadkobrania trzeciego rzędu i skoro w chwili otwarcia się spadku żyją dziadkowie, dziedziczą oni sami i to w równych częściach. Jeżeli w czasie otwarcia się spadku nie żyje już dziadek lub babka ze strony ojca lub matki, wchodzą w miejsce zmarłego jego potomkowie. Gdy nie ma potomków, udział zmarłego przypada pozostałemu przy życiu jego małżonkowi, a gdy ten już nie żyje, jego potomkom.

O ile w czasie otwarcia się spadku nie żyją już dziadkowie ze strony ojca lub matki, a zmarli nie pozostawili potomków, dziedziczą pozostali dziadkowie, albo ich potomkowie sami.

O ile potomkowie wchodzą w miejsce swoich rodziców lub dalszych przodków stosuje się przepisy obowiązujące dla dziedziczenia w pierwszym rzędzie.

Przy dziedziczeniu czwartego rzędu, jeśli w czasie otwarcia się spadku żyją pradziadkowie, dziedziczą oni sami. Jeśli jest ich kilkoro, dziedziczą w równych częściach bez różnicy, czy należą do tych samych linii, czy do różnych linii. Jeżeli w czasie otwarcia się spadku pradziadkowie już nie żyją, dziedziczy ten z ich potomków, który jest spokrewniony ze spadkodawcą w najbliższym stopniu; krewni równie bliscy dziedziczą w równych częściach.

Skarb Państwa dziedziczy, jeżeli w czasie otwarcia się spadku niema ani krewnego ani małżonka spadkodawcy.

Wmyśl § 1942 i nast. k. c. spadkobierca może odrzucić spadek. Odrzucenie spadku jest wykluczone, gdy spadkobierca spadek już przyjął, albo skoro minął czasokres przepisany do odrzucenia.

Czasokres wynosi 6 tygodni i rozpoczyna się z chwilą, w której spadkobierca dowiaduje się o przejściu spadku i o podstawie powołania. Gdy spadkobierca powołany jest rozporządzeniem na wypadek śmierci, natenczas powyższy czasokres rozpoczyna się nie wcześniej, niż po ogłoszeniu tego rozporządzenia przez Sąd Grodzki.

Gdy spadkobierca miał swoje ostatnie zamieszkanie wyłącznie za granicą, albo gdy spadkobierca w chwili rozpoczęcia się czasokresu przebywa za granicą, czasokres do odrzucenia spadku wynosi 6 miesięcy (§ 1944 k. c.). Odrzucenie spadku dokonywa się przez oświadczenie wobec Sądu spadkowego, złożone w formie publiczno uwierzytelnionej. Gdy odrzucenie następuje przez pełnomocnika, pełnomocnictwo musi być publicznie uwierzytelnione i dołączone do oświadczenia odrzucającego spadek, lub przedłożone dodatkowo w ciągu czasokresu do odrzucenia. Przyjęcie albo odrzucenie spadku nie mogą nastąpić pod warunkiem, lub z oznaczeniem czasu.

Skutek odrzucenia spadku jest taki, że w razie odrzucenia spadku uważa się, iż nie nastąpiło przejście spadku na osobę, która spadek odrzuciła. Spadek przechodzi na tego, który był powołany, gdyby odrzucający nie był żył w czasie otwarcia się spadku; uważa się, że przejście nastąpiło z chwilą otwarcia się spadku. Sąd spadkowy zawiadomi, na kogo spadek przeszedł wskutek odrzucenia.

Jeżeli zachodzi ustawowe dziedziczenie, natenczas prawo dziedziczenia wykazuje się poświadczeniem dziedziczenia. Poświadczenie dziedziczenia wystawia Sąd spadkowy na wniosek spadkobiercy; gdy spadkobierca powołany jest tylko do części spadku, Sąd spadkowy wydaje częściowe poświadczenie dziedziczenia. (§ 2353 k. c.).

Wnosząc o udzielenie poświadczenia dziedziczenia, spadkobierca winien podać:

a) czas śmierci spadkodawcy,

b) stosunek, na którym opiera się jego prawo dziedziczenia,

c) czy i jakie osoby istnieją, lub istniały, któreby go od dziedziczenia wykluczały, albo jego część spadkową zmniejszały,

d) czy i jakie istnieją rozporządzenia spadkodawcy na wypadek śmierci,

e) czy o jego prawo dziedziczenia zawisł spór.

Prawdziwość swych zapodań wnioskodawca winien wykazać dokumentami publicznymi (dokumentami Urzędu Stanu Cywilnego), nadto prawdziwość swych zapodań zaręczyć w miejsce przysięgi (§§ 2354 i 2356 k. c.).

Jeżeli dziedziczenie oparte jest na testamencie publicznym (notarialnym, gminnym), natenczas testament i protokół otwarcia stanowią dowód dziedziczenia. Sąd może jednakże także w tym wypadku żądać, by spadkobierca wykazał się sądowym poświadczeniem dziedziczenia.

Przegląd ustawodawstwa i okólników w zakresie notarialno - hipotecznym

80) **O granicach Państwa.**

Na mocy Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 1 lipca r. b. (Dz. U R. P. N 51 z 1937 ,poz. 401) przepis § 34 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 22 stycznia 1937 r. w sprawie wykonania rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o granicach Państwa (Dz. U. R. P. N 12 poz. 84) otrzymał brzmienie następujące:

„§ 34. Właściwi wojewodowie władni są wyłączać poszczególne osiedla lub ich części, jak również całe tereny strefy nadgranicznej lub pasa granicznego spod wszystkich lub niektórych ograniczeń, przewidzianych w rozporządzeniu niniejszym. Wyłączenia te mogą również obejmować tylko pewne kategorie osób".

81) **O likwidacji mienia opuszczonego.**

W N 52 Dz. U. R. P. pod pozycją 405 ogłoszona została Ustawa z dnia 2 lipca 1937 r. stosownie do przepisów, której, znajdujące się na obszarach mocy obowiązującej Kodeksu Cywilnego Królestwa Polskiego z 1825 roku oraz tomu X Zwodu praw mienie osób:

a) nieobecnych, których nieobecność w rozumieniu art. 36 i nast. Kodeksu Cywilnego Królestwa Polskiego z 1825 r. rozpoczęła się przed dniem 1 stycznia 1922 r., chociażby osoby te zostały uznane przez sąd za zaginione i chociażby ich mieniem zarządzał kurator przez sąd wyznaczony,

b) zmarłych i uznanych za zmarłe, których mienie nie znajduje się w posiadaniu albo użytkowaniu choćby faktycznym spadkobierców lub ich prawnych następców, jeżeli śmierć, ustalona aktem zejścia, bądź orzeczeniem sądowym, nastąpiła przed dniem 1 stycznia 1922 r., a co do osób wymienionych w pkt. a) — także po tej dacie — ulega likwidacji.

82) **O pokryciu kosztów zamiany nawierzchni ulic.**

W N 55 Dz. U. R. P. pod poz. 436 ogłoszone zostało Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 15 lipca 1937 roku o obowiązku udziału właścicieli działek w pokryciu kosztów zamiany trwałej lub utrwalonej nawierzchni ulic i placów na nawierzchnię z ulepszonego materiału.

83) Na mocy ustawy z dnia 7 sierpnia r. b. (Dz. U. R. P. N 60 poz. 471) rozciągnięte zostały na górnośląską część województwa śląskiego przepisy o wykonaniu reformy rolnej.

84) Ustawą z dnia 7 sierpnia 1937 r. (Dz. U. R. P. poz. 471) rozciągnięte zostały na obszar sądu okręgowego w Katowicach przepisy ustawy o języku urzędowym sądów, urzędów prokuratorskich i notariuszy w okręgach sądów apelacyjnych w Poznaniu i Toruniu.

85) Zarządzeniami Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 i 30 czerwca r. b. (Dziennik Urzędowy Min. Sprawiedliwości z dn. 15 lipca r. b. N 7) przeniesione zostały z dniem 1 sierpnia r. b.: 1) z archiwum hipotecznego przy sądzie okręgowym w Piotrkowie do archiwum wydziału hipotecznego powiatowego w Częstochowie książki hipoteczne następujących nieruchomości:

1) Cegielnia Lorka Rp. 77^{33},
2) Osada Młyńska Bernatowizna Rp. 6^{21},
3) Folwark Kendory vel Sabinów Rp. 59,
4) Karczma Podmurek vel Stare Wójtostwo Rp. 103-b,
5) Las w dobrach Wrzosowa Rp. 25-A,
6) Nieruchomość w dobrach Sabinów N I Rp. 119^{28},
7) Osada Sabinów N II Rp. 119^{68},
8) Osada Sabinów N III Rp. 119^{71},
9) Osada Sabinów N IV Rp. 119^{74},
10) Zakłady Górnicze Częstochowa (Gornyj Zawod Czenstochoff Rp. 124-a,

II. z archiwum hipotecznego Sądu Okręgowego w Piotrkowie do archiwum hipotecznego przy Sądzie Grodzkim w Tomaszowie Mazowieckim wszystkie książki hipoteczne, dotyczące nieruchomości, położonych w obrębie administracyjnych granic m. Tomaszowa Mazowieckiego.

86) W dzienniku Urzędowym Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 15 lipca r. b. N 7 ogłoszone zostały następujące okólniki Ministra Sprawiedliwości:

I. Okólnik N 1841/II. GS/37 w sprawie kontroli nie pobranych przez pisarzy hipotecznych opłat sądowych w postępowaniu hipotecznym w okręgach, w których obowiązuje kodeks Napoleona i T. X Zwodu Praw, z powodu przysługującego stronie uwolnienia od opłat sądowych i II, Okólnik Nr. 1843/II. A./37 w sprawie kredytowania przez pisarzy hipotecznych opłat za czynności, dokonywane dla Skarbu Państwa.

87) Zarządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 31 lipca r. b. (Dz. Urzęd. Min. Sprawiedliwości N 8 z dnia 16 sierpnia r. 1937) utworzony został z dniem 1 sierpnia r. b. w obrębie Departamentu Administracyjnego Samodzielny Referat Nadzoru Sądowego, który załatwia sprawy nadzoru służbowego nad działalnością władz zarządu i wymiaru sprawiedliwości, jak również organów pomocniczych tych władz (notariatu, pisarzy hipotecznych, adwokatury, biur pisania podań, urzędów rozjemczych do spraw majątkowych posiadaczy gospodarstw wiejskich), z wyłączeniem spraw należących do zakresu działania Departamentu Karnego i Nadzoru Prokuratorskiego.

88) W N 8 Dziennika Urzędowego ogłoszony został Okólnik Ministra Sprawiedliwości N 1847/I. PA/37 w sprawie czynności notarialnych poza siedzibą urzędową notariusza treści następującej: „Na mocy art. 18 § 2 Prawa o notariacie (Dz. U. R. P. z 1933 r. N 84 poz. 609) notariusz może być delegowany przez prezesa Sądu Okręgowego do pełnienia czynności w oznaczone dni w określonej miejscowości, położonej poza jego siedzibą urzędową. Z zestawienia tego przepisu z § 1 art. 18 wynika, że pełnienie czynności w miejscowości wyznaczonej nie jest równoznaczne z posiadaniem drugiej kancelarii, a to tym bardziej, że z prowadzeniem „kancelarii", związany jest obowiązek pełnienia czynności codziennie w ciągu co najmniej 7 godzin (art. 19 § 1), gdy w miejscowości wyznaczonej notariusz spełnia swoje czynności tylko „w oznaczone dni" i, z natury rzeczy, tylko przez tyle godzin ilu wymaga potrzeba. Skoro zatem notariusz może mieć tylko jedną kancelarię, to tym samym nie może prowadzić osobnych ksiąg dla czynności, dokonywanych w siedzibie urzędowej, i osobnych dla czynności, dokonywanych w miejscowości wyznaczonej. Poza tym prowadzenie dwóch oddzielnych repertoriów było by sprzeczne zarówno z art. 117 Prawa o notariacie, nakazującym wciąganie do repertorium „wszystkich dokonanych czynności", jak i z art. 119 § 2, zezwalającym na założenie nowego tomu repertorium dopiero po zakończeniu tomu poprzedniego. To samo dotyczy księgi protestów (art. 120) i, naturalnie, wszystkich innych ksiąg. W niczym nie może zmienić powyższego stanu rzeczy okoliczność, że do miejscowości wyznaczonej wyjechał nie sam notariusz, lecz jego zastępca, — w warunkach przewidzianych w art. 20 § 1, — ponieważ zastępstwo może pociągać za sobą obowiązek prowadzenia osobnych ksiąg przez zastępcę tylko w wypadku, przewidzianym w art. 21 § 2 Prawa o notariacie, gdyż wtedy zastępca występuje w charakterze samodzielnego p. o. notariusza i sam ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody (art. 43 § 2).

Wyjazd do miejscowości wyznaczonej zastępcy notariusza może nastąpić tylko w warunkach art. 20 § 1, t. j. gdy notariusz „nie może pełnić swych obowiązków", przez co należy rozumieć zarówno obowiązki stale (art. 19), jak i czasowe (art. 18 § 2). Wyjazd notariusza do miejscowości wyznaczonej nie odpowiada pojęciu niemożności pełnienia obowiązków w rozumieniu art. 20, niedopuszczalne zatem byłoby jednoczesne funkcjonowanie notariusza i zastępcy w dwóch miejscowościach (siedziba urzędowa i miejscowość wyznaczona). Również niedopuszczalne jest spełnianie czynności notarialnych przez zastępcę notariusza w przypadkach, przewidzianych w art. 19 § 2".

89) Wyrokiem N T A z dn. 3 kwietnia 1936 r. l. rej. 2085/34 ustalono, że nabywanie gruntów w celu ich odprzedaży nie podpada pod pojęcie skupu zawodowego w rozumieniu cz. II lit. A rozdz. II taryfy i art. 5 p. I ustawy o podatku przemysłowym (poz. 110/32 Dz. Ust.), za czym stawka podatkowa, przewidziana w art. 7 lit. A. ustawy, nie ma zastosowania do obrotów, z tych czynności osiągniętych. (Teza).

Z życia organizacyjnego

ZARZĄD GŁÓWNY

W datach 24 września i 1 października 1937 roku odbyły się zebrania Prezydium Zarządu Głównego Związku Prac. Not. i Hip. R. P.

Na powyższych zebraniach omawiano niżej wyszczególnione sprawy:

a) przystąpienie do propagandy w związku z zamierzonym zwołaniem kongresu pracowników notariatu i hipoteki. Do opracowania projektów i zebrania odpowiedniego materiału w sprawie powyższej delegowano kol. Seweryna Łąkowskiego.

b) lustracje oddziałów związku.

c) 1) otwarcia listy osób mających prawo zastępowania Notariuszów (art. 131 p.o.n.),

2) złożonego w roku zeszłym w Ministerstwie Sprawiedliwości memoriału w sprawie nowelizacji art. 131 i 145p.o.n.

3) uznania za zastępców Notariuszów w wypadku wymienionym w art. 21 p.o.n. osób wpisanych na listę zastępców stosownie do art. 131 p.o.n.

d) zwołanie na dzień 11 listopada r. b. Plenarnego Zebrania Zarządu Głównego.

e) przyjęto sprawozdanie Skarbnika Zarządu Głównego za czas od dnia 1.I.1937 r. do dnia 30.IX.1937 r.

f) 1) wprowadzenie jednolitego sposobu księgowości w Oddziałach Związku,

2) nowe legitymacje członkowskie.

g) statutu spółdzielni dotyczącego założenia domu wypoczynkowego w Zakopanem a to stosownie do uchwały tego rocznego Zjazdu Delegatów.

ODDZIAŁ W SIEDLCACH

W dniu 18 lipca 1937 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Siedleckiego Oddziału Zw. Pr. Not. i Hip. w kancelarii Notariusza Dr. Jana Siokały w Siedlcach, przy obecności 11 osób.

Na zebraniu przewodniczył Kol. Teleńczuk Stanisław, sekretarzował Kol. Zalewski Jan.

Sprawozdanie z ostatniego Zjazdu Delegatów referowali Kol. Szczygielski i Kol. Mikiel, którzy zobrazowali działalność Związku począwszy od pierwszego Zjazdu aż do tegorocznego. Kol. Szczygielski w przemówieniu swym zaznaczył co następuje:

„Jestem uczestnikiem wszystkich Zjazdów naszego Związku od pierwszego do ostatniego, przed reorganizacją i po reorganizacji, miałem możność dzięki temu obserwować rozwój i rozrost naszej organizacji zawodowej, przyjmowałem bezpośredni udział w tworzeniu zrębów jej.

Na przestrzeni czasu od pierwszego Zjazdu odbytego przed reorganizacją Związku do Zjazdu tegorocznego wiele się zmieniło nie tylko w naszej organizacji zawodowej, ale i w życiu państwowym Polski. Władze ustawodawcze wydały mnóstwo ustaw i rozporządzeń, wkraczających głęboko w życie lub stanowiących fundament rozwoju jego. Jedną z takich ustaw jest ustawa o ustroju notariatu. Tu mieści się zagadnienie naszej egzystencji.

Pierwszy Zjazd delegatów naszego Związku w Niepodległej Polsce odbył się w 1929 roku. Według statutu, wówczas obowiązującego, każdy Oddział stanowił oddzielną jednostkę prawną, jakby oddzielny związek. Było to wielką wadą organizacyjną, bowiem istnienie szeregu oddziałów z oddzielną osobowością prawną tworzyło szereg małych ognisk, nie mogących przejawić jakiejkolwiek woli zbiorowej i zdobyć się na jednolity kierunek myśli i działalności. Zjazdy Delegatów miały charakter więcej towarzyski, zwoływane były dla nawiązania łączności między kolegami, zapoznania się wzajemnego, niż dla załatwienia spraw organizacyjnych. Choć istniały wspólne interesy, to jednak dzięki wadom budowy organizacyjnej, sprzyjającym wówczas warunkom i kwitnącej koniunkturze, nie występowały one mocniej na widownię naszego życia zawodowego. Dopiero załamanie się koniunktury, zjawienie się kryzysu gospodarczego w bardzo ostrej i przewlekłej formie, spowodowało przebudzenie się z drzemki. Bezrobocie i stale pogarszający się stan materialny pracownika notariatu, wysunęły na plan pierwszy zagadnienie obrony interesów pracownika i podyktowały konieczność stworzenia silnej i zwartej organizacji zawodowej. Zjazdy Delegatów zmieniły całkowicie swój pierwotny charakter z miłych towarzyskich biesiad stały się mozolną kuźnią naszego życia zbiorowego i zawodowego, zdolną do obrony naszych praw i interesów. Na Zjazdach wypracowano nowy statut Związku, obejmujący swoim zasięgiem cały teren Rzeczypospolitej, zmieniono od podstaw formy organizacyjne, zniesiono osobowość prawną oddziałów, oddano kierownictwo organizacji Zarządowi Głównemu. Przystąpiono do scalenia organizacji.

Łódź posiadała własny samodzielny związek jeszcze z okresu przedwojennego, dość liczny, bo liczący około dwustu członków. Koledzy łódzcy w głębokim zrozumieniu chwili i doniosłości sprawy, Związek swój zlikwidowali, przeistaczając się w Oddział i poddając się pod kierownictwo Zarządu Głównego.

Kol. Woźniakowski, Prezes Związku Łódzkiego, na Zjeździe Delegatów, na którym nastąpiła likwidacja Związku Łódzkiego, w przemówieniu swym powiedział: jesteśmy związkiem samodzielnym posiadamy dorobek organizacyjny i materialny oraz szereg lat istnienia. Chętnie i z głębokim zadowoleniem zrzekamy się naszej samodzielności na rzecz Związku Pracowników Notariatu Ogólnego i poddajemy się jego kierownictwu dla naszego i wspólnego dobra wszystkich kolegów. Świadczy to o wysokim wyrobieniu organizacyjnym, inteligencji i kulturze Kolegów łódzkich.

Zorganizowano szereg nowych oddziałów, w okręgach centralnych i na kresach wschodnich, przyłączono do Związku organizację pracowników notariatu z terenu Wielkopolski. Ponad to Zarząd Główny wyjednał uznanie przez Radę Notarialną naszego Związku za reprezentanta wszystkich pracowników, jak zrzeszonych tak i niezrzeszonych.

Rozwój życia państwowego i ustawodawstwa przyniósł znaną nam ustawę o ustroju Notariatu. Ustawa obok przepisów ustrojowych zawiera przepisy organizacyjne, oraz przekreśla nasze uprawnienia zdobyte długoletnią i mozolną pracą w notariacie. Kolegom z zabo-

ru orsyjskiego tylko czasowo przyznano prawo do zastępowania notariuszów, kolegów zaś z zaboru pruskiego pozbawiono całkowicie tych uprawnień. Jest to wielka krzywda i niesprawiedliwość społeczna, niesprawiedliwość tym większa, że żadnego z innych zawodów nie pozbawiono nabytych uprawnień. Geometrom i felczerom, a nawet obrońcom sądowym, pomimo tak wielkiego przepełnienia w adwokaturze, pozostawiono dotychczasowe uprawnienia dożywotnio.

Związek prowadzi akcję w obronie zagrożonych praw naszych, Zarząd Główny wystosował memoriał do Ministra Sprawiedliwości, był na dwu czy trzykrotnej audiencji i poczynił wszelkie możliwe kroki, lecz żadnych pozytywnych rezultatów w tej sprawie dotychczas nie osiągnął. Z walki tej Zarząd Główny nie zrezygnował i w dalszym ciągu będzie ją prowadził, wykorzystując wszelkie możliwości.

Związek prowadzi pośrednictwo pracy. Z usług Związku skorzystało wielu kolegów, otrzymując zatrudnienie. Z naszego Oddziału za pośrednictwem Związku zatrudniono trzech kolegów. Związek czyni zabiegi w Radzie Notarialnej, by zostało przyznane nam uprawnienie obsadzania wakujących miejsc wyłącznie przez członków Związku. Związek stoi na straży, by dotychczasową wysokość wynagrodzeń utrzymać i nie dopuścić do obniżenia takowej przez nieetycznych i wyłamujących się z solidarności koleżeńskiej kolegów.

Od roku 1931 Związek wydaje czasopismo „Notariat-Hipoteka", poświęcone sprawom zawodowym i organizacyjnym. Oddaje ono wielkie usługi, bowiem pogłębia naszą wiedzę zawodową, daje szereg wyjaśnień w zawiłych kwestiach praktyki notarialnej, świadczy o naszym poziomie umysłowym i intelektualnym".

Sprawozdaniem z ostatniego Zjazdu Kol. Mikiel uzupełnił sprawozdanie kol. Szczygielskiego, zobrazowaniem nastrojów panujących na Zjeździe oraz omówieniem powziętych uchwał podanych w Nr. Nr. 11—14 „Nota-Teki", a w szczególności uchwał w sprawie kartelizacji kancelaryj notarialnych, założenia domu uzdrowiskowego, przystąpienia do O.Z.N.-u i Unii Związków Pracowników Umysłowych.

Następnie przyjęto sprawozdanie Komisji Rewizyjnej dotyczące rewizji kasy i rachunkowości Oddziału za lata 1935 i 1936 i udzielono jednogłośnie Zarządowi absolutorium.

Wobec złożenia przez dotychczasowy Zarząd mandatów przystąpiono do wyboru nowego Zarządu, w wyniku którego wybrani zostali do Zarządu kol. kol. Ludwik Mikiel, Hipolit Swinarski i Aleksander Chrupek; na zastępców kol. kol. Irena Żukowska i Czesław Teleńczuk; do Sądu Koleżeńskiego wybrano: kol. kol. Stanisława Wojteckiego, Juliana Szczygielskiego i Tadeusza Wiśniewskiego, na zastępców kol. Czesława Teleńczuka, Jana Zalewskiego i Stanisława Nowickiego.

W związku z uchwałą Zjazdu Delegatów dotyczącą założenia Domu Wypoczynkowego w Zakopanem Zarząd Główny otrzymał od Zarządu Oddziału w Siedlcach następujące pismo:

„Nawiązując do rozmowy kol. Mikla z przedstawicielami Zarządu Głównego, niniejszym wyrażamy gotowość przekazania do dyspozycji Zarządu Głównego sumy trzysta (300) złotych, tytułem udziału w zorganizować się mającej Spółdzielni (Domu Wypoczynkowego).

W roku przyszłym wpłatę na ten cel możemy jeszcze wydatnie powiększyć.

Ponieważ zainteresowanie sprawą zorganizowania wspomnianej spółdzielni jest wśród naszych członków dość znaczne, przeto wyrażamy przekonanie, że wszyscy nasi członkowie przystąpią do spółdzielni w charakterze udziałowców".

ODDZIAŁ W PŁOCKU.

W dniu 26 września r. b. odbyło się w Ciechanowie dyskusyjne zebranie Członków Oddziału w Związku w Płocku.

Na zebraniu tym Prezes Oddziału w Płocku kol. Edward Byliński złożył obecnym sprawozdanie z ostatniego Zjazdu Delegatów Związku oraz poruszył sprawy organizacyjne Oddziału.

W zebraniu tym wziął udział delegat Zarządu Głównego kol. Seweryn Łąkowski, który wygłosił odczyt na temat rozporządzenia o granicach państwa, oraz poinformował zebranych o pracach Związku.

Prenumerata: rocznie — 20 zł., kwartalnie — 5 zł., miesięcznie — 2 zł., numer pojedyńczy — 1 zł.
Cena ogłoszeń: strona — 150 zł., 1/2 str. — 75 zł., 1/4 str. — 40 zł., 1/8 str. — 25 zł., drobne 10 gr. od wyrazu.

ŚCISŁY KOMITET REDAKCYJNY:
Włodzimierz Dąbrowski, Henryk Włoskowicz, Tadeusz Wojciechowski, Ryszard Wolski.
Redaktor i kierownik pisma: Tadeusz Wojciechowski.

REDAKCJA I ADMINISTRACJA: Warszawa, Miodowa 11. Telefon 2-07-61
KONTO P. K. O. 15.055 (Związek Pracowników Notariatu i Hipoteki R. P., Zarząd Główny).

Wydawca: ZWIĄZEK PRACOWNIKÓW NOTARIATU I HIPOTEKI R. P. ZARZĄD GŁÓWNY.

Rękopisów nadesłanych redakcja nie zwraca.

Zakłady Graf.-Introlig. J. DZIEWULSKI, Warszawa, Senatorska 10.